

ANNISA FAUZIA

**OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU
BATAM DAN PEMERINTAH KOTA BATAM DALAM
MENANGANI PEMBERIAN HAK ATAS BAGIAN TANAH
HAK PENGELOLAAN KEPADA PIHAK KETIGA DENGAN
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 22 TAHUN 1999**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003**

**OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU
BATAM DAN PEMERINTAH KOTA BATAM DALAM
MENANGANI PEMBERIAN HAK ATAS BAGIAN TANAH
HAK PENGELOLAAN KEPADA PIHAK KETIGA DENGAN
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 22 TAHUN 1999**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Dosen Pembimbing



Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 131 999 628

Penyusun



Annisa Fauzia
NIM. 030015018

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

Pada hari Selasa, tanggal 18 Nopember 2003

Panitia Penguji Skripsi :

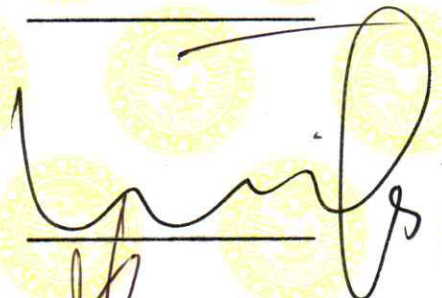
Ketua : Sumardji, S.H., M.Hum.



Anggota : 1. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.



2. Urip Santoso, S.H., M.H.



3. Sri Winarsih, S.H., M.H.



4. Deddy Sutrisno, S.H., M.H.



MOTTO

Do The Right

Do The Best

And Let The ﷻ Take Care The Rest

*Sodaqoh yang lebih utama yaitu jika seseorang belajar pada ilmu
(mencari) kemudian dia mau mengajarkan pada saudaranya.*

H.R. Ibnu Madjah

Kata Pengantar

Segala puji Kehadirat ALLAH S.W.T yang telah memberikan rahmat-Nya atas kekuatan, kesabaran dan ilham-ilham yang baik sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul “Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Pemerintah Kota Batam Dalam Menangani Pemberian Hak Atas Tanah Hak Pengelolaan Kepada Pihak Ketiga Dengan Berlakunya Undang-Undang No. 22 tahun 1999 ”.

Skripsi ini berhasil diselesaikan atas bantuan para dosen, teman-teman dan pihak-pihak yang bersangkutan dengan judul yang penulis ambil begitu juga dorongan keluarga yang tidak kalah pentingnya, disini penulis ingin mengucapkan terima kasihnya atas bantuan yang diberikan selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, kepada :

1. Dekan beserta Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah membantu kelancaran administrasi.
2. Bapak Agus Sekarmadji, S.H, M.Hum, yang telah mau dengan sabar membimbing, memberikan saran-saran dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Sumardji, S.H, M.Hum, Bapak Urip Santoso, S.H., M.H, Ibu Sri Winarsih, Bapak Dedy Santoso, S.H, yang telah bersedia menguji dan memberikan saran-saran dan tambahan pengetahuan kepada penulis.

4. Kepala Otorita Batam beserta Staffnya, yang telah bersedia memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis berupa data, peraturan dan komentar-komentar terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis.
5. Kepala Pemerintah Kota Batam Beserta staffnya yang telah bersedia memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis berupa data, peraturan dan komentar-komentar terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis.
6. Keluarga yang berada di Pulau Batam dan Jakarta, Mama, Papa, Ukon, Rani, Mas Bambang yang telah bersedia memberikan dukungan spiritual maupun moril kepada penulis.
7. Sobat-sobatku di Guben'x, Ike, Mba Retno, Mba Ana, Yeni, Mba Winda, Ames, Mas Andi, Putri, Aa'Yani dan teman-teman yang lain yang selalu memberikan semangat dan doa.
8. Teman-teman angkatan Milenium Nuning, Ninin, Elwin, Ratna, Agus, yang telah banyak membantu kelancaran dan kemudahan dalam penulisan ini.

Surabaya, 18 November 2003

Hormat Saya,

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan	iii
Halaman Motto.....	iv
Halaman Kata Pengantar.....	v
Halaman Daftar Isi.....	vii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah.....	1
2. Penjelasan Judul.....	8
3. Alasan Pemilihan Judul	12
4. Tujuan Penulisan	13
5. Metode Penelitian	14
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	16
 BAB II. PIHAK YANG MEMEGANG IZIN HAK PENGELOLAAN DI PULAU BATAM	 18
1. Sejarah Pembangunan Kota Batam.....	18
2. Keadaan Geografis Kota Batam.....	21

3.	Pihak Yang Berhak Mengelola Lahan di Pulau Batam Sebelum dan Sesudah UU No.22 tahun 1999	26
1.	Kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.....	26
2.	Kewenangan Pemerintah Kota Batam	41
3.	Hubungan Kerjasama Kotamadya Batam dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam	44

BAB III PEMBERIAN HAK ATAS BAGIAN TANAH HAK

	PENGELOLAAN KEPADA PIHAK KETIGA.....	49
1.	Syarat dan Prosedur Permohonan Hak Pengelolaan Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No.9 Tahun 1999	49
2.	Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian – Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada Pihak Ketiga	53
3.	Praktek Pemberian Hak Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan Kepada Pihak Ketiga.....	57

BAB IV PENGARUH DUALISME KEWENANGAN ANTARA OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM TERHADAP DUNIA INVESTASI

64

BAB V PENUTUP

1. Kesimpulan 71
2. Saran 72

DAFTAR PUSTAKA 73

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

berasal dari singapura, baik investasi langsung maupun joint ventures. Kemudian menyusul Korea Selatan, Malaysia, Jepang, dan Australia.²

Perkembangan Batam yang begitu pesat ini juga di dorong dengan lahirnya peraturan – peraturan yang mengatur perkembangan di Batam yang sangat menguntungkan perkembangan ekonomi sehingga diikuti dengan perkembangan di segala bidang. Itu disebabkan dengan adanya kepastian hukum sehingga dapat menciptakan kemajuan seperti yang diharapkan sesuai dengan tujuan awalnya menciptakan Pulau Batam sebagai daerah industri.

Tentu saja percepatan pembangunan ekonomi itu bisa dicapai melalui sebuah proses panjang. Pembangunan Pulau Batam dimulai dengan keluarnya Keputusan Presiden (Keppres) No. 74 Tahun 1971 tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam. Setelah itu tahun 1973 dikeluarkan lagi Keppres No. 41 Tahun 1973 tentang Pulau Batam dijadikan sebagai daerah industri. Dikeluarkan lagi Keppres No. 33 Tahun 1974 tentang penunjukan dan penetapan beberapa wilayah usaha *bonded warehouse* di Pulau Batam.

Dengan adanya ketetapan pemerintah tentang status Pulau Batam, menjadi Daerah Industri Pulau Batam melalui Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 dan ditindak lanjuti dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam, dengan demikian secara sepihak tanah-tanah yang ada di Pulau Batam sepenuhnya

² www.kompas.com/kompas-cetak/ tentang Hak Pengelolaan Tanah di Batam

(OPDIPB), selaku pemegang hak pengelolaan.

Adapun kewenangan penguasaan terhadap asset yang berupa tanah oleh Otorita Batam didasarkan pada beberapa peraturan yaitu antara lain adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khusus mengenai hak pengelolaan ini demikian pula luasnya pengaturan dan kewenangan di atur dan tersebar dalam peraturan-peraturan di luar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam rumusan Pasal 2 ayat 4 UUPA, dinyatakan: “Hak Menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat Hukum Adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah”.

Dari uraian pasal 2 ayat 4 UUPA ternyata ada kemungkinan diberi peluang untuk menerbitkan suatu hak baru, yang namanya ketika itu belum ada tetapi merupakan suatu delegasi pelaksanaan kepada daerah-daerah otonom dan masyarakat hukum adat. Dijumpai dalam beberapa peraturan yang ada bahwa delegasi wewenang pelaksanaan hak menguasai negara itu disebutkan dalam istilah “Hak Pengelolaan”, sedangkan untuk delegasi wewenang pelaksanaan hak menguasai negara kepada masyarakat hukum adat belum ada peraturan yang mengaturnya, sehingga masih merupakan “das sollen” sungguhpun UUPA cukup fleksibel untuk dapat menampung suatu ketentuan hak pengelolaan bagi daerah-

daerah pedesaan yang tercantum dalam suatu masyarakat hukum tertentu yang ada dan berkaitan dengan otonomi daerah.

Hak pengelolaan adalah suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada istilahnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan khusus hak ini demikian luasnya terdapat di luar ketentuan UUPA .

Istilah pengelolaan memang ada disebut dalam Penjelasan Umum UUPA , hal ini dapat disimak pada Penjelasan Umum II angka (2), Yaitu: “Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas *Negara dapat memberikan tanah yang demikian* itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat 4) “.

Mengenai pengertian hak pengelolaan, disebutkan dalam peraturan perundang-undangan, seperti Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 dan beberapa peraturan yang lain. Pengertian Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Memasuki tahun 1977, keluar Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 1977 berisi pemberian kewenangan kepada Otorita Batam untuk

mengelola penggunaan tanah daerah industri Pulau Batam. Tahun 1978, seluruh Pulau Batam dijadikan sebagai kawasan *bonded warehouse* melalui Keppres No. 41 Tahun 1978.

Kemudian, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 1983 yang menjadikan Batam sebagai kota Administratif. Dikeluarkan lagi Keppres No. 7 Tahun 1984 tentang hubungan kerja antara Kota Batam dengan OB. Pada tahun yang sama dikeluarkan Keppres No. 56 Tahun 1984 tentang penambahan wilayah lingkungan kerja daerah industri dan penetapan sebagai wilayah *bonded warehouse*. Selanjutnya dibuat lagi Keppres No. 28 Tahun 1992 yang menetapkan Pulau Batam sebagai kawasan berikat.

Setahun kemudian, pemerintah melalui Surat Keputusan Ketua Badan Pertanahan Nasional No. 9/VIII/1993 memberi kewenangan kepada OB untuk mengelola dan pengurusan tanah di daerah industri Pulau Rempang dan Pulau Galang. Terakhir, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang (UU) No. 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Rokan Hulu, Rokan Hilir, Siak, Karimun, Natuna, Kuantan Sengingi, dan Kota Batam, yang menetapkan Batam sebagai kota otonom bersama beberapa daerah lainnya.

Apa yang dicapai Batam tentu tak bisa dilepaskan dari adanya kepastian hukum dalam mengelola. Tetapi, setelah Batam berkembang menjadi sebuah kota otonom dengan dikeluarkannya Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, banyak hal yang masih tersisa, yang patut dan mendesak segera diselesaikan oleh pemerintah. Apalagi dalam UU No. 53 Tahun 1999, ada

amanah yang harus segera diselesaikan, yaitu membuat peraturan pemerintah (PP) tentang hubungan kerja antara Pemerintah Kota (Pekot) Batam dengan OB dalam tempo 12 bulan.

Sayangnya, hingga kini, PP yang harus diselesaikan setahun setelah UU No. 53 Tahun 1999 belum disahkan. Dualisme kepemimpinan di Pulau Batam sepertinya dibiarkan terus berlarut-larut. Tidak diketahui secara jelas, kenapa pemerintah begitu lama mengesahkan PP tentang hubungan antara Pekot dan OB. Tidak jarang antara Pekot dan OB harus "perang" opini melalui media untuk menarik investasi dari luar. Dengan demikian, sulit dibedakan atau tak tahu lagi mana yang merupakan hak dan kewenangan antara Pekot dan OB. Jika Batam hendak diletakkan sebagai etalase ekonomi nasional, hal-hal seperti itu harus segera dibereskan.

Sejumlah perjanjian investor asing dengan Otorita Batam terancam batal, menyusul keinginan Pekot Batam untuk ikut menangani Hak Pengelolaan (HPL) di daerah ini. Mengungkapkan keinginan Pekot Batam untuk ikut serta dalam HPL tidak memiliki aspek hukum yang kuat, karena Pekot Batam hanya berlandaskan peraturan daerah.

Jika hal itu dilakukan berarti Pekot Batam melanggar Keppres No.41 Tahun 1973 dan Kepmendagri No. 43 Tahun 1977 tentang pemberian izin pemerintah pusat pada pengelolaan lahan di Batam, dan jika pun terjadi perjanjian dengan sejumlah investor terancam batal.

Pengaruhnya, pada seluruh isi perjanjian yang telah disepakati dan secara yuridis terancam batal karena sudah tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini yang dikhawatirkan investor. Untuk jangka panjang, investor asing menjadi resah dalam menanamkan modalnya, sebab selama ini instansi di bawah Badan Koordinasi Penanaman Modal tersebut memiliki keterkaitan hukum dengan perjanjian-perjanjian yang telah disahkan. Di mana, lanjutnya, hingga saat ini jumlah PMA di Batam mencapai 500 perusahaan, jadi tidak mudah untuk mengulang kembali isi perjanjian Hak pengelolaan yang telah disepakati.

Seharusnya, keresahan investor harus segera diminimalisasi agar tidak memberikan kesan bahwa iklim investasi di daerah ini sudah tidak kondusif lagi. Sangat disayangkan jika Pemkot Batam harus melibatkan diri pada urusan HPL. Jika pun beralih, tidak semudah membalikan telapak tangan karena urusannya terkait dari berbagai jenis hukum perjanjian, bahkan perjanjian tingkat *government to government* juga diikutkan karena ada perusahaan yang mengembangkan proyeknya dengan melibatkan pemerintahnya sebagai jaminan. Penguasaan pengelolaan lahan telah ditangani hampir 30 tahun oleh Otorita Batam, bahkan arsip yang sudah dua puluh tahun lalu masih dipegang oleh instansi tersebut. Arsip-arsip itu sebagai dokumentasi jika terjadi masalah di belakang hari. Perjanjian yang telah dibuat dan telah disepakati tidak akan dapat berubah karena hal ini berkaitan erat dengan kepercayaan pihak asing dalam menanamkan modalnya. Keinginan Pemkot Batam itu dapat saja dilakukan, asalkan instansi pemerintah itu telah siap benar dalam masalah perjanjian dengan pihak luar.

Bertitik tolak pada latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka pokok permasalahan yang dapat diambil dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a. Apakah Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam berhak sebagai pemegang izin hak pengelolaan di Pulau Batam setelah adanya UU No. 22 tahun 1999 ?
- b. Apakah mekanisme pemberian hak atas bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang terjadi di Pulau Batam sesuai dengan peraturan yang berlaku?
- c. Apakah ada pengaruhnya dengan adanya dualisme kewenangan yang dimiliki oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Pemerintah Kota dalam menangani Hak atas bagian tanah hak pengelolaan terhadap dunia investasi ?

2. Penjelasan Judul

Untuk menghindari penafsiran-penafsiran yang salah atau tidak sesuai dengan maksud sang penulis terhadap judul skripsi ini yaitu “Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Pemerintah Kota Batam dalam Menangani Pemberian Hak atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan Kepada Pihak Ketiga Dengan Berlakunya UU No. 22 Tahun 1999”, maka dianggap perlu untuk memberikan pengertian yang jelas untuk menghindari salah penafsiran atau terjadinya bermacam-macam penafsiran, oleh karena itu secara berturut-turut saya akan menguraikan yang dimaksud dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri

Pengelolaan Kepada Pihak Ketiga :

1. Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam

Berdasarkan Keppres No. 41 Tahun 1973 jo No. 45 Tahun 1978 jo No. 58 Tahun 1989 jo No. 94 Tahun 1998 jo No. 113 Tahun 2000, pasal 4 ayat (1) “Otorita pengembangan daerah industri pulau Batam bertanggung jawab atas pengembangan, pertumbuhan daerah industri pulau Batam dan mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. Mengembangkan dan mengendalikan pembangunan pulau Batam sebagai suatu daerah industri;
- b. Merencanakan kebutuhan prasarana dan perusahaan industri-industri prasarana dan fasilitas lainnya;
- c. Mengembangkan dan mengendalikan kegiatan pengalih kapalan (transshipment) di pulau Batam;
- d. Menampung dan meneliti permohonan lain usaha yang diajukan oleh para pengusaha serta mengajukan kepada instansi-instansi yang bersangkutan;
- e. Menjamin agar tata cara perizinan dan pemberian jasa-jasa yang diperlukan dalam mendirikan dan menjalankan usaha di pulau Batam dapat berjalan lancar dan tertib, segala sesuatunya untuk dapat menumbuhkan minat para pengusaha menanamkan modalnya di pulau Batam.

Berdasarkan UU No. 53 Tahun 1999, pasal 21 ayat (2) :

Status dan kedudukan Badan Otorita Batam yang mendukung kemajuan pembangunan nasional dan daerah sehubungan dengan UU No. 22 Tahun 1999 tentang pemerintah daerah perlu disempurnakan.

2. Pemerintah Kota Batam

Berdasarkan PP No. 34 Tahun 1983 tentang pembentukan Kotamadya Batam di wilayah propinsi daerah tingkat I Riau.

Pasal 8

Pemerintah wilayah Kotamadya Batam dikepalai oleh seorang Walikotamadya yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Gubernur Kepala Daerah tingkat I Riau.

Pasal 9

Pemerintah wilayah Kotamadya Batam bertugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan di wilayahnya.

Berdasarkan UU No. 53 Tahun 1999 jo UU No. 13 Tahun 2000 pasal 7 huruf B maksud Kotamadya Batam adalah :

Sebagaimana dimaksud dalam peraturan No. 34 Tahun 1983 tentang pembentukan Kotamadya Batam di wilayah propinsi daerah tingkat I Riau;

Pasal 5

Wilayahnya terdiri dari : - kecamatan Belakang Padang

- kecamatan Batam Barat

- kecamatan Batam Timur

3. Hak atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 tahun 1977, memberikan wewenang kepada pemegang hak pengelolaan untuk antara lainnya tertuang dalam huruf c adalah “ Menyerahkan bagian-bagian dari tanah pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Hak atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang dimohonkan oleh pemohon / pihak ketiga atas bagian tanah hak pengelolaan.

4. Hak Pengelolaan

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah Hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

5. Pihak Ketiga

Pihak ketiga adalah pihak yang menerima pemberian izin dari pihak-pihak yang terdapat dalam pasal 67 tersebut, dengan persyaratan pemberian haknya dan prosedur sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999, hak pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a) Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah;
- b) BUMN;
- c) BUMD;
- d) PT. Persero;

- e) Badan Otorita;
- f) Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

3. Alasan Pemilihan Judul

Dipilihnya judul “ Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB) dan Pemerintah Kota Batam dalam Menangani Pemberian Hak atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga Dengan Berlakunya UU No. 22 Tahun 1999”, dilatar belakangi dengan adanya permasalahan dualisme kewenangan yang terjadi di pulau Batam dalam hal menangani pemberian hak atas bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga antara otorita pengembangan daerah industri pulau Batam dengan pemerintah kota Batam.

Ketidakpastian mengenai kewenangan yang dimiliki masing-masing pihak di mulai dengan hadirnya pemerintah kota Batam ikut dalam menangani pemberi Hak pengelolaan. Pihak OPDIPB mendasarkan bahwa pihaknyalah yang berwenang berdasarkan Keppres No. 41 Tahun 1977 dan Kepmendagri No. 43 Tahun 1977 dan pihak pemerintah kota mendasarkan pada peraturan daerah.

Dengan keadaan yang kurang menguntungkan itu akan sangat membahayakan ke kondusifan dunia usaha dan investasi di daerah ini yang di masa akan datang dapat membahayakan perkembangan daerah industri ini dengan adanya ketidakpastian hukum ini.

Permasalahan yang timbul kembali ketika pelaksanaan pemberian hak atas bagian tanah hak pengelolaan itu kepada pihak ketiga, yang ternyata di dalam praktek di lapangan masih banyak terdapat Hak Pengelolaan di pulau Batam yang

belum di daftarkan namun sudah di berikan oleh otorita pengembangan daerah industri pulau Batam kepada pihak ketiga.

Oleh karena itu berdasarkan uraian diatas maka diperlukan suatu gambaran yang jelas mengenai siapakah yang sebenarnya menurut hukum sebagai pihak yang memegang izin hak pengelolaan lahan di pulau Batam dan apakah ada pengaruhnya terhadap dunia usaha di pulau Batam dengan timbulnya dualisme tersebut dan kaitannya dengan praktek pemberian Hak pengelolaan di Pulau Batam kepada pihak ketiga dengan keadaan status hukum atas tanah tersebut.

4. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan skripsi ini selain untuk memenuhi sebagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Unair sebagian terkandung pula tujuan lain, yaitu :

- 1) Untuk memperoleh kepastian hukum siapakah pihak yang berhak memegang hak pengelolaan lahan di pulau Batam;
- 2) Untuk memperoleh pemahaman mengenai prosedur dan persyaratan pemberian hak atas bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan kaitannya dengan status hak atas tanah tersebut;
- 3) Untuk mengetahui apakah ada pengaruhnya terhadap dunia usaha dan investasi di pulau Batam.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Untuk masalah skripsi ini pendekatan yang saya gunakan dalam penulisan skripsi ini merupakan penelitian hukum normative yang didukung oleh data empirik. Sebagian penelitian hukum normative pendekatan yang digunakan adalah pendekatan konseptual historis. Pendekatan masalah secara konseptual historis maksudnya adalah pendekatan yang didasarkan pada latar belakang sejarah terjadinya peraturan perundang-undangan itu terjadi sehingga disertai masalah-masalah hukum yang menyertainya, khususnya yang berkaitan langsung dengan masalah pertanahan yaitu tentang hak pengelolaan.

b. Sumber Bahan Hukum

Dalam Penelitian ini diperlukan bahan hukum dan data lapangan (data empirik) yang menunjang bahan hukum. Bahan Hukum dibedakan dalam bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi dokumen-dokumen hukum yang dijadikan sebagai penelitian. Dokumen-dokumen tersebut adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah pertanahan yang dibahas dalam penelitian ini..

Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah merupakan informasi – informasi yang diberikan oleh pihak-pihak yang berkompeten di bidang pertanahan diantaranya adalah Kantor Pertanahan dan diperoleh dari pihak – pihak yang terkait dalam penelitian ini. Dan juga yang

diperoleh melalui karya ilmiah para sarjana (pakar), kamus, media massa baik cetak maupun elektronik.

Data empirik (data lapangan) yang akan dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data dan prosedur Perolehan hak atas bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga.

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

Teknik pengumpulan data yang saya lakukan adalah melalui studi kepustakaan yang mengumpulkan beberapa peraturan dan peraturan perundang-undangan mengajukan pertanyaan melalui media baik dengan surat menyurat dan elektronik dengan pihak-pihak yang berkompeten dengan pembahasan skripsi ini. Dari data yang diperoleh kemudian di seleksi dan di klasifikasikan sesuai dengan permasalahan yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

d. Analisa Bahan Hukum

Analisa terhadap bahan-bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif analitik yang menelaah apakah suatu peraturan saling bertentangan dan bagaimana implementasinya. Dari hasil legal audit terhadap peraturan-peraturan tersebut akan dibuat suatu opini hukum.

Disamping melakukan telaah terhadap peraturan-peraturan yang berkaitan dengan peningkatan hak atas tanah juga dilakukan studi kepustakaan mengenai berbagai kebijakan yang telah dilakukan pemerintah selama ini.

Untuk data lapangan yang berupa prosedur dalam pemberian hak atas tanah diatas hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang terjadi didalam praktek di Pulau Batam dan didukung dengan data-data yang mendukung seperti data daftar tarif

UWTO dan daftar sertipikat HPL yang telah diterbitkan kantor pertanahan kota batam. Dan segala permasalahan yang mengelilingi dalam proses pemberian, yang kemudian dianalisa mengapa itu semua harus terjadi.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Pada Bab I, memuat pendahuluan yang berfungsi sebagai landasan permasalahan pokok bagi pembahasan pada Bab II, III dan IV yang terdiri dari latar belakang masalah dan rumusan masalah yang diangkat sebagai batasan dalam pembahasan di Bab-bab selanjutnya kemudian diikuti dengan penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan, metodologi penulisan dan pertanggungjawaban sistematika.

Pada Bab II, memuat pembahasan pada permasalahan yang pertama yang ada dalam rumusan masalah yang terdapat pada Bab I yang terdiri dari penjelasan mengenai sejarah pembentukan kota Batam, geografis kota Batam dan pembahasan mengenai pihak-pihak yang berwenang dalam menangani hak pengelolaan di pulau Batam.

Pada Bab III, memuat pembahasan pada permasalahan yang kedua yang ada dalam rumusan masalah yang terdapat pada Bab II yang terdiri dari prosedur pemberian hak atas bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan bagaimana praktek pemberian hak atas bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga di lapangan.

Pada Bab IV, memuat pembahasan pada permasalahan yang keduanya yang ada dalam rumusan masalah yang terdapat pada Bab I yang memuat mengenai

pengaruhnya dualisme kewenangan yang dimiliki antara OPDIPB dan Pemkot Batam terhadap dunia investasi di pulau Batam yang membahas mengenai perkembangan investasi di pulau Batam dan permasalahan-permasalahan hukum yang terkait dengan hak pengelolaan lahan.

Pada Bab V, adalah bab penutup berupa kesimpulan yang di dalamnya berisi rangkuman dari penulisan skripsi ini agar pembaca dapat dengan mudah mengetahui perkembangan masalah yang ditulis dalam penulisan skripsi ini dan saran-saran yang dapat diambil untuk permasalahan ini berdasarkan aturan-aturan yang berlaku.

BAB II

PIHAK YANG MEMEGANG IZIN HAK PENGELOLAAN DI PULAU BATAM

BAB II

PIHAK YANG MEMEGANG IZIN HAK PENGELOLAAN DI PULAU BATAM

1. Sejarah Pembangunan Kota Batam

Sebelum abad ke 18 pulau Batam, sama halnya dengan wilayah semenanjung Malaysia adalah merupakan jajahan dari Inggris, kemudian pada abad ke 18, **Lord Minto dan Rafles** dari kerajaan Inggris telah melakukan “barter” dengan Pemerintah Hindia Belanda, sehingga pulau Batam yang merupakan pulau kembar dengan Singapura diserahkan kepada Pemerintah Belanda.³

Berdasarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten dalam lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah Pulau Batam, merupakan suatu wilayah kecamatan yaitu, Kecamatan Batam yang termasuk dalam Wilayah Administrasi Kabupaten TK. II Kepulauan Riau. Kemudian dengan berkembangnya Batam menjadi daerah industri, perdagangan dan alih kapal, maka Kecamatan Batam berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 1983 dikembangkan menjadi Kotamadya yang bersifat administratif yang kedudukannya setingkat dengan Kabupaten / Kotamadya Daerah TK. II lainnya. Sedangkan wilayah administrasinya dibagi menjadi 3 wilayah kecamatan, yang terdiri dari 1 kelurahan dan 18 desa, dengan luas wilayahnya $\pm 612,53 \text{ Km}^2$.

³ Kantor Statistik Kotamadya Batam, 1994, *Batam Dalam Angka*, Percetakan Wahyu.

Dengan demikian semenjak periode ini di Wilayah Kotamadya Batam terdapat dua institusi yaitu (1) Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB) yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973, dipimpin oleh seorang ketua yang dalam pelaksanaan tugasnya bertanggung jawab kepada Presiden, dan (2) Pemerintah Daerah Kotamadya Batam yang dalam pelaksanaan tugasnya bertanggung jawab kepada Gubernur Kepala Daerah TK.I Propinsi Riau. Guna mengatur hubungan kerja antara Kotamadya Batam dengan OPDIPB, maka diterbitkan Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1984, dengan kewenangan masing-masing diatur dalam Pasal 1 dan Pasal 2, serta Pasal 3, yaitu:

Pasal 1: Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, yang dalam pelaksanaan tugasnya dibantu oleh Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, adalah penanggung jawab pelaksanaan pengembangan Pembangunan Daerah Industri Pulau Batam sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden No. 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, berdasarkan rencana yang ditetapkan Otorita Batam.

Pasal 2: Walikotamadya Batam sebagai Kepala Wilayah adalah Penguasa Tunggal di bidang Pemerintahan, dalam arti *memimpin* Pemerintahan, *membina* kehidupan masyarakat Kotamadya Batam di segala bidang, dan *mengkoordinasikan* bantuan dan dukungan Pembangunan Daerah Industri Pulau Batam.

Pasal 3: Untuk mencapai daya guna dan hasil guna yang sebesar-besarnya dalam penyelenggaraan Pemerintahan Pembangunan dan Pembinaan kehidupan masyarakat di Daerah Industri Pulau Batam, diadakan kerja sama yang sebaik-baiknya antara Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dengan Pemerintah Kotamadya Batam, sehingga tidak terjadi hambatan-hambatan dalam penyelenggaraan tugas dan tanggung jawab masing-masing.

Sejalan dengan perkembangan Kotamadya Batam yang tumbuh dengan pesat sebagai kota perdagangan dan industri serta menunjukkan kemajuan pesat dalam penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan pembinaan kemasyarakatan. Perkembangan ini tidak terlepas dari keberadaan Badan Otorita Batam sebagai pengelola industri di Kota Batam. Untuk mengantisipasi perkembangan pembangunan yang sangat pesat maka dengan Keputusan Presiden No. 28 Tahun 1992 tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat (*Bonded Zone*), yaitu dengan memasukkan wilayah BARELANG (Pulau Batam, Pulau Rempang dan Pulau Galang serta pulau-pulau sekitarnya), dengan luas seluruhnya $\pm 857,30$ Km². Menindaklanjuti perluasan wilayah ini, melalui Surat Keputusan Gubernur KDH TK.I Propinsi Riau No. 493 Tahun 1997, Kotamadya Batam secara administratif dibagi menjadi 3 wilayah kecamatan, 35 kelurahan dan 9 desa.

Perkembangan selanjutnya Kotamadya Batam, berdasarkan Undang-Undang No. 53 tahun 1999, merupakan kota dalam arti suatu Daerah Otonom dan

terjadi pemekaran/perluasan wilayah dengan memasukkan sebagian wilayah Kabupaten Kepulauan Riau sehingga luas wilayah kerja Kota Batam seluruhnya menjadi $\pm 1.570,35 \text{ Km}^2$ dan dimekarkan menjadi 8 kecamatan, 35 kelurahan dan 16 desa.

Secara keseluruhan masing-masing wilayah tersebut memiliki luas wilayah sebagai berikut:

- | | | |
|------------------------------|---|----------------------|
| 1. Kecamatan Batu Ampar | : | 44,00 Km^2 |
| 2. Kecamatan Belakang Padang | : | 190,00 Km^2 |
| 3. Kecamatan Bulang | : | 99,15 Km^2 |
| 4. Kecamatan Galang | : | 282,00 Km^2 |
| 5. Kecamatan Lubuk baja | : | 24,00 Km^2 |
| 6. Kecamatan Nongsa | : | 86,00 Km^2 |
| 7. Kecamatan Sei Beduk | : | 65,00 Km^2 |
| 8. Kecamatan Sekupang | : | 101,00 Km^2 |

2. Keadaan Geografis Kota Batam

Kota Batam terletak antara $0^\circ 55' - 1^\circ 55'$ Lintang Utara dan $103^\circ 45' - 104^\circ 10'$ Bujur Timur. Batas wilayah berdasarkan Undang-Undang No. 53 Tahun 1999, adalah sebagai berikut: (1) sebelah Utara berbatasan dengan negara Singapura dan Malaysia, (2) sebelah Selatan dengan Kecamatan Moro, (3) sebelah Barat Kecamatan Karimun dan Laut Internasional, (4) sebelah Timur dengan

IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Kecamatan Bintan Utara dan Bintan Selatan. Wilayah Kota Batam sangat strategis pada jalur pelayaran internasional, dengan jarak 12,5 Mil laut ($\pm$ 20 Km) dari negara Singapura.

Secara fisiografis, wilayah Kota Batam terdiri dari 341 buah pulau besar dan kecil, yang letaknya satu dengan lain dihubungkan dengan perairan. Pulau-pulaunya tersebar, pada umumnya merupakan sisa-sisa erosi atau pencetusan dari daratan paratiersier yang membentang dari semenanjung Malaysia di bagian Utara sampai dengan pulau-pulau Moro, Kundur serta Karimun di bagian Selatan. Permukaan tanah pada umumnya dapat digolongkan datar dengan variasi di sana sini berbukit-bukit dan berbatu muda dengan ketinggian antara 0 – 160 meter dari permukaan air laut.

Selanjutnya pertumbuhan penduduk Daerah Kota Batam dari tahun 1980 – 2000 berdasarkan hasil Sensus Penduduk Nasional (SUPAS) dan Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS), setiap tahun menunjukkan perubahan. Untuk mengetahui perubahan jumlah penduduk dapat diutarakan berdasarkan SUPAS dan SUSENAS.

Dari tabel 1 dan tabel 2 di bawah ini nampak terlihat adanya perubahan jumlah penduduk untuk setiap tahun dan di setiap kecamatan di wilayah Kota Batam.

IR.PEPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Tabel 1 : Jumlah Penduduk WNI dan WNA diinci menurut jenis kelamin priode

1980 – Bulan Juli 2002.

TAHUN	Warga Negara Indonesia		Warga Negara Asing		Jumlah
	Laki- Laki	Perempuan	Laki - Laki	Perempuan	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1980	20.456	18.207	-	-	38.663
1981	20.698	18.885	-	-	39.583
1982	21.408	19.292	-	-	40.700
1983	23.146	19.806	-	-	42.952
1984	29.348	26.233	-	-	55.581
1985	31.135	27.304	-	-	58.439
1986	32.632	28.446	81	72	61.231
1987	33.886	29.364	63	50	63.343
1988	43.076	36.188	61	52	79.377
1989	49.921	40.489	62	52	90.524
1990	58.952	46.733	78	57	105.820
1991	61.014	48.255	97	49	109.415
1992	70.344	52.564	93	36	123.037
1993	80.910	65.161	527	107	146.705
1994	88.927	74.210	638	127	163.902

1995	99.777	95.347	641	115	196.080
1996	122.988	124.126	697	147	247.958
1997	126.693	127.609	717	160	255.179
1998	153.895	139.313	405	87	293.700
1999	159.104	176.520	962	371	336.957
2000	206.366	227.933	1.108	837	434.299
2001	236.701	273.170	2.403	1.321	513.595
2002	243.148	282.949	2.570	1.529	530.196

Tabel 2 : Jumlah Penduduk Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing
di Pulau Batam menurut kecamatan, sampai dengan bulan Juli 2002.

KECAMATAN	WARGA NEGARA INDONESIA (WNI)	WARGA NEGARA ASING (WNA)	J U M L A H
(1)	(2)	(3)	(4)
1. Blk Padang	19.176	4	19.180
2. Bulang	8.818	5	8.423
3. Galang	11.379	12	11.391
4. Sei Beduk	129.217	3.376	132.593
5. Nongsa	57.014	77	57.091

6. Sekupang	110.238	112	110.350
7. Lubuk Baja	53.092	268	53.360
8. Batu Ampar	137.920	297	138.217
Jumlah	526.454	4.151	530.605

Catatan : Sumber Batam Dalam Angka, 2000 dan Laporan Kependudukan Maret 2002.

Peningkatan jumlah penduduk Kota Batam dalam kurun waktu 22 tahun dari 38.663 jiwa menjadi 530.605 jiwa, merupakan angka yang sangat fantastis, penambahan penduduk terbesar adalah berasal dari arus migrasi dari wilayah Indonesia lainnya dalam rangka mencari lapangan kerja, sedangkan tingkat kepadatan penduduk 294 jiwa/Km². Peningkatan jumlah penduduk ini menunjukkan adanya pertumbuhan dalam sektor pembangunan investasi seperti, perindustrian, pariwisata, perdagangan dan perumahan. Sektor-sektor pembangunan investasi ini akan berpengaruh terhadap tingkat sosial ekonomi bagi penduduk disekitarnya yang sebelumnya merupakan tanah perkebunan, pertanian maupun tanah kosong akan berubah menjadi kawasan perindustrian, perdagangan, pariwisata dan perumahan yang setiap kegiatan tersebut membutuhkan tanah yang cukup besar.

3 Pihak Yang Berhak Mengelola Lahan di Pulau Batam Sebelum dan Sesudah UU No. 22 Tahun 1999

1. Kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB)

Sebelum lahirnya UU No. 22 tahun 1999 Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB), yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973, mempunyai wilayah kerja pada 35 pulau dan salah satunya adalah Pulau Batam, diantara pulau-pulau tersebut yang diberikan hak pengelolaan secara parsial berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 1977 baru Pulau Batam, termasuk areal tanah di gugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sauh, Ngenang dan Pulau Kasem.

Jika kita meninjau ketentuan Keppres no 41 tahun 1973 maka pada pasal 4, dinyatakan adanya suatu Otorita (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau lebih dikenal dengan Otorita Batam) yang mempunyai wewenang/tugas, yaitu:

- a. Mengembangkan dan mengendalikan pembangunan Pulau Batam sebagai suatu daerah industri;
- b. Mengembangkan dan mengendalikan kegiatan-kegiatan dan pengalihkapalan (*transshipment*) di Pulau Batam;
- c. Merencanakan kebutuhan prasarana dan pengusaha instalansi-instalansi prasarana dan fasilitas lainnya;

- d. Menampung dan meneliti permohonan izin usaha-usaha yang diajukan oleh para pengusaha serta mengajukannya kepada instansi-instansi yang bersangkutan;
- e. menjamin agar tata cara perizinan dan pemberian jasa-jasa yang diperlukan dalam mendirikan dan menjalankan usaha di Pulau Batam dapat berjalan lancar dan tertib, segala sesuatunya untuk dapat menumbuhkan minat para pengusaha menanamkan modalnya di Pulau Batam tersebut.

Pada pasal 6 ayat 2 .a. dinyatakan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Industri Pulau Batam. Dalam Pasal 6 ayat 2.b. menyatakan bahwa Hak Pengelolaan tersebut pada sub 1. ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :

1. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah tersebut.
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak-pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria.
4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

Keppres No. 41 tahun 1973 tersebut kemudian disusul dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 tahun 1977, dan sebagai pelaksanaanya dari luasnya daerah Hak Pengelolaan tersebut dalam pasal 6 dinyatakan bahwa termasuk arealnya bukan hanya Pulau Batam saja, tetapi juga pulau-pulau Janda berhias,

menetapkan pula (sebagai penyempurnaan obyektifnya) luasnya Hak Pengelolaan tersebut yaitu⁴:

- (1). Hak Pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu selama tanah yang dimaksud dipergunakan untuk kepentingan penerima hak dan terhitung sejak didaftarkannya pada Kantor Subdirektorat Agraria Setempat.
- (2) Hak pengelolaan tersebut diberikan kepada penerima hak untuk dipergunakan sebagai pengembangan daerah industri, pelabuhan, pariwisata, pemukiman, peternakan, perikanan dan lain-lain usaha yang berkaitan dengan itu.
- (3). Apabila di atas areal tanah yang diberikan dengan hak pengelolaan tersebut masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat, maka pembayaran ganti ruginya wajib diselesaikan terlebih dahulu oleh penerima hak demikian pula pemindahan penduduk ketempat pemukiman baru.
- (5). Dalam rangka pemberian hak pengelolaan ini, tanah yang telah dibebaskan dari hak-hak rakyat diberi tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961, untuk kemudian dilakukan pengukuran oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria setempat.
- (6). Terhadap areal tanah yang diberikan dengan hak pengelolaan dan telah dilakukan pengukuran sebagai dimaksud dalam angka “5” di atas sehingga

⁴ A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1994, h.1

telah dapat diketahui luasnya dengan pasti, harus didaftarkan pada Kantor Sub. Direktorat setempat untuk kemudian dapat dikeluarkan sertipikat tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 (catatan : peraturan ini sudah dicabut dan digantikan oleh Permendagri no.1 tahun 1977 dan digantikan dengan Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1999).

- (7) Kepada Otorita Pulau Batam diberikan wewenang untuk :
- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
 - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
 - c. Menyerahkan bagian – bagian dari tanah Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sesuai dengan ketentuan – ketentuan dalam peraturan perundangan Agraria yang telah berlaku (Tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi penguasaan atas tanah negara dan ketentuan – ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya).

Atas ketentuan Hak Pengelolaan tersebut maka oleh Ketua Otorita Batam Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam diterbitkan surat keputusan No. 033/UM-KPTS/III/66 tanggal 27 maret 1986, tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) mengenai penyerahan bagian-bagian areal tanah di Pulau Batam kepada pihak ketiga dan diperbaharui dengan Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 045/UM-KPTS/IV/1991 tentang Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian

Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga, dan disusul dengan surat keputusan No. 104/Um-KPTS/IX/86 dan diperbaharui dengan No. : 007/KU-KPTS/I/1998 tentang Penetapan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga. Adapun besarnya tarif UWTO ditetapkan berdasarkan Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, . Rincian besarnya tarif UWTO dapat dilihat dalam tabel 3.

Tabel 3 : Daftar Tarif UWTO per meter persegi di daerah Pulau Batam.

No	PERUNTUKAN	5 Tahun (Rp)	10 Tahun (Rp)	20 Tahun (Rp)	30 Tahun (Rp)	50 Tahun (Rp)	80 Thn (Rp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Jasa	12.750 –	22.750 –	24.000 –	35.750 -	59.750 –	95.500-
		33.000	59.000	62.250	93.250	155.250	248.500
2	Perumahan	10.250 –	18.250 –	19.250 –	29.000 –	48.000 –	77.000-
		18.250	32.500	34.000	51.000	85.000	136.000
3	Pariwisata	9.000 -	15.750 –	16.750 –	25.000 –	41.500 –	66.250-
		18.250	32.500	34.250	51.250	85.250	135.500
4	Industri	8.000 -	14.250 –	15.000 –	22.500 –	37.500 –	60.000-
		17.750	31.500	33.000	49.500	82.500	132.000
5	Peternakan /	5.750 -	10.250 –	10.750 –	16.500 –	26.750 –	42.750-
	Perkebunan	6.750	11.750	12.500	18.500	30.750	49.250
6	Perikanan	3.500 –	6.000 –	6.250 –	9.500 –	15.500 –	25.000-

7	Instansi	4.000	7.000	7.250	10.750	18.000	28.250
	Pemerintah	2.000 -	3.500 -	3.500 -	5.250 -	8.750 -	14.000-
8	Rumah Ibadah/	5.250	9.000	9.500	14.250	23.750	38.000
	Sosial/Peddkan	1.500 -	2.500 -	2.750 -	4.000 -	6.500 -	10.250-
9	Olah Raga/	4.000	7.000	7.500	11.250	18.500	29.500
	Lapangan Golf	6.500 -	11.750 -	12.250 -	18.500 -	30.750 -	49.250

Sumber : OPDIPB

Dari tanah-tanah yang telah dibebaskan tersebut kemudian diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Batam untuk dimohonkan sertipikat Hak Pengelolaan atas nama OPDIPB, Selanjutnya Daftar Sertipikat Hak Pengelolaan dapat dilihat dalam tabel 4.

Tabel 4 : Daftar Sertipikat HPL yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batam sampai dengan bulan Mei Tahun 2002

No	TGL. Sertp HPL	No.Sertipikat HPL	Luas (M2)	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(5)	(6)
1	01 - 10 - 1987	01 / Tiban	192.500	
2	21 - 03 - 1989	02 / Tiban	1.592.600	
3	13 - 02 - 1992	03 / Tiban	49.000	
4	25 - 02 - 1993	04 / Tiban	2.503.510	
5	28 - 07 - 1994	05 / Tiban	7.134.977	

IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

6	09 - 01 - 1995	06 / Tiban	9.086.251	
7	05 - 04 - 1996	07 / Tiban	2.604.450	
8	18 - 06 - 1992	01 / Sekupang	2.685.000	
9	02 - 12 - 1993	02 / Sekupang	8.045.000	
10	24 - 04 - 1991	01 / P.Buluh	394.410	
11	18 - 06 - 1992	02 / P.Buluh	605.270	
12	18 - 06 - 1992	03 / P.Buluh	308.720	
13	18 - 06 - 1992	04 / P.Buluh	1.514.775	
14	27 - 10 - 1993	05 / P.Buluh	3.092.945	
15	27 - 10 - 1993	06 P.Buluh	1.266.000	
16	27 - 10 - 1993	07 / P.Buluh	2.581.300	
17	28 - 07 - 1994	08 / P.Buluh	1.321.218	
18	15 - 11 - 1994	09 / P.Buluh	438.660	
19	09 - 01 - 1995	10 / P.Buluh	128.181	
20	08 - 03 - 1996	11 / P.Buluh	7.540.210	
21	17 - 03 - 1996	12 / P.Buluh	5.383.691	
22	23 - 12 - 1997	13 / P.Buluh	1.853.500	
23	26 - 06 - 1998	14 / P.Buluh	4.987.858	
24	05 - 03 - 1999	01 / Tiban Asri	768.895	
25	18 - 07 - 1998	01 / LBK	849.700	
26	09 - 07 - 1998	02 / LBK	248.400	
27	22 - 07 - 1998	03 / LBK	411.000	

28	01 - 06 - 1990	04 / LBK	2.377.900	
29	08 - 05 - 1992	05 / LBK	1.220.000	
30	19 - 06 - 1992	01 / LBT	87.660	
31	18 - 06 - 1992	02 / LBT	69.800	
32	18 - 07 - 1992	03 / LBT	4.562.540	
33	13 - 11 - 1994	04 / LBT	971.831	
34	26 - 04 - 1995	05 / LBT	2.413.064	
35	12 - 08 - 1997	06 / LBT	2.181.427	
36	18 - 07 - 1992	01 / LBU	8 510.000	
37	27 - 10 - 1993	02 / LBU	812.874	
38	12 - 05 - 1997	03 / LBU	141.227	
39	30 - 09 - 1998	04 / LBU	40.386	
40	18 - 06 - 1992	03 / S.Beduk	1.587.200	
41	28 - 05 - 1994	04 / S.Beduk	2.250.000	
42	18 - 06 - 1992	06 / S.Beduk	99.530	
43	18 - 06 - 1992	07 / S.Beduk	59.700	
44	27 - 10 - 1993	08 / S.Beduk	246.630	
45	27 - 10 - 1997	09 / S.Beduk	346.805	
46	02 - 12 - 1993	10 / S.Beduk	4.587.000	
47	14 - 09 - 1995	11 / S.Beduk	6.741.992	
48	22 - 06 - 1996	12 / S.Beduk	4.197.606	
49	15 - 04 - 1998	13 / S.Beduk	2.368.246	

IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

50	26 - 06 - 1998	14 / S.Beduk	2.266.927	
51	27 - 08 - 1998	15 / S.Beduk	5.512.780	
52	27 - 08 - 1998	16 / S.Beduk	3.054.294	
53	18 - 06 - 1992	01 / Nongsa	23.645	
54	27 - 10 - 1993	02 / Nongsa	170.505	
55	28 - 01 - 1994	03 / Nongsa	1.989.575	
56	14 - 09 - 1995	04 / Nongsa	1.731.000	
57	14 - 09 - 1995	05 / Nongsa	197.744	
58	31 - 12 - 1996	06 / Nongsa	703.220	
59	26 - 06 - 1998	07 / Nongsa	2.016.070	
60	31 - 12 - 1991	01 / Kabil	1.947.522	
61	27 - 10 - 1993	02 / Kabil	100.000	
62	27 - 10 - 1993	03 / Kabil	235.330	
63	27 - 10 - 1993	04 / Kabil	3.248.330	
64	27 - 10 - 1993	05 / Kabil	815.000	
65	31 - 12 - 1996	06 / Kabil	1.938.650	
66	06 - 03 - 2000	01 / Sagulung	150.931	
67	13 - 07 - 2000	01 / Tj.Riau	49.613	
68	24 - 03 - 2001	08 / Nongsa	34.524	
69	24 - 03 - 2001	09 / Nongsa	30.000	

70	25 – 05 – 2001	10 / Nongsa	1.564.733	
71	06 – 12 – 2001	01 / Tj.Piayu	2.176.870	
	Jumlah		143.418.702	

Sumber : OPDIPB

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara, yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam) untuk: (1) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut, (2) menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, (3) menyerahkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga dengan hak guna bangunan dan hak pakai sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku, dan (4) menerima uang pemasukan / ganti dan uang wajib tahunan dari pihak ketiga.

Dari data keseluruhan luas Pulau Batam yang luasnya ± 41.500 Ha, telah dipetakan oleh OPDIPB meskipun belum seluruhnya dikuasai secara fisik, hal ini tergambar pada tabel 5. Tabel 5 : Data pemetaan tanah Pulau Batam

No	URAIAN	LUAS (Ha)	KETERANGAN
1	Sudah ganti rugi / Bebas	14.341	71 Persil (HPL Parsial)
2	Sudah ganti rugi / Bebas	3.702	Belum HPL
3	Sudah ganti rugi	584	Belum HPL, sudah di Alokasikan kpd pihak ke tiga
4	Belum ganti rugi	6.821	Belum bebas
5	Belum ganti rugi	3.214	Sudah dialokasikan kepada pihak ke tiga
6	Alokasi lahan Hutan bakau/rawa	988	Reklamasi
7	Kawasan hutan lindung	10.522	
8	Hawasan Hutan Lindung	1.093	Di HPL- kan
	Jumlah	41.265	

Sumber data : Otorita Batam, Peta HPL dan Hutan Lindung Pulau Batam.

Tabel di atas merupakan cerminan dari kegiatan Otorita Batam dalam hal penataan peruntukan dan penggunaan tanahnya, baik terhadap tanah- tanah yang sudah di bebaskan dan diterbitkan sertipikat hak pengelolaan maupun terhadap tanah-tanah penguasaan masyarakat yang belum dibebaskan. Kegiatan yang dilakukan terhadap tanah-tanah masyarakat yang belum dibebaskan sangat

merugikan pemilik tanah, dan bertentangan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya ketentuan angka 3 Surat Keputusan Permendagri No. 43 Tahun 1977, yaitu:

“Apabila di atas areal tanah yang diberikan dengan hak pengelolaan tersebut masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat, maka pembayaran ganti ruginya wajib diselesaikan terlebih dahulu oleh penerima hak demikian pula pemindahan penduduk ketempat pemukiman baru”.

Kegiatan sepihak semacam ini yang dilakukan oleh pihak Otorita Batam tentu saja sangat merugikan pemilik tanah, diantaranya kebebasan dalam memanfaatkan tanah menjadi terbatas. Perbuatan ini sejak semula seharusnya tidak perlu terjadi apa bila adanya keinginan yang tulus dari pemerintah dalam hal pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak rakyat, dengan menciptakan kebijakan yang adil dan bijaksana.

Inti sari keadilan sebenarnya adalah pengakuan terhadap manusia sesuai dengan harkatnya sebagai manusia. Masalah tanah adalah masalah yang sangat menyentuh keadilan karena sifat tanah yang langka dan terbatas, dan merupakan kebutuhan dasar setiap manusia.

Suatu kebijakan yang memberikan kelonggaran yang lebih besar kepada sebagian kecil masyarakat dapat dibenarkan apabila diimbangi dengan kebijakan serupa yang ditujukan kepada kelompok lain yang lebih besar. Dengan demikian maka selalu ada kebijakan yang berfungsi untuk mengoreksi atau memulihkan keseimbangan tersebut. Ini sejalan dengan amanah yang tertuang dalam UUD

1945 maupun UUPA telah menegaskan bahwa sumber daya tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia harus dikelola sedemikian rupa sehingga dapat memberi kemakmuran dan kesejahteraan sebesar-besarnya bagi rakyat.

Amanah ini secara operasional berarti pengaturan dan pelaksanaan dalam bidang pertanahan harus memungkinkan berkembangnya sistem keseimbangan yang dinamis antar masyarakat dengan pemerintah. Masyarakat harus memperoleh kesejahteraan dari pemanfaatan tanah yang dikuasai dan dimiliki, sedangkan pemerintah harus mampu memberi arah perlindungan, keadilan, dan pemerataan terhadap hasil usaha dari tanah, dengan memperhatikan azas kesatuan dan persatuan, azas kebangsaan serta azas nasionalisme dalam lingkup Negara Kesatuan.

Dengan lahirnya UU No 22 tahun 1999 berdasarkan pasal 11 ayat 1 kewenangan daerah kabupaten dan kota mencakup kewenangan pemerintahan selain kewenangan yang dikecualikan dalam pasal 7 dan pasal 11 yaitu meliputi antara lainnya adalah masalah pertanahan. Permasalahan kemudian timbul seakan-akan ada dualisme dalam pengaturan masalah pertanahan di pulau ini. Berdasarkan pasal 12 UU No. 22 tahun 1999 ini menyatakan bahwa pengaturan lebih lanjut mengenai pasal 7 dan pasal 9 ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 25 tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom didalam Bab II pasal 2 ayat 3 angka 14 bahwa kewenangan pemerintah dan kewenangan propinsi sebagai daerah otonom adalah antara lainnya yaitu kewenangan dalam melakukan penetapan persyaratan pemberian hak-hak atas tanah dan penetapan standar

administrasi pertanahan, sedangkan dalam peraturan sebelumnya yang mengatur itu semua adalah OPDIPB, pengaturan mengenai standar administrasi sebelumnya antara lain tertuang dalam Kepmendagri No. 43 tahun 1977, jadi kesimpulannya setelah UU No 22 tahun 1999 ini berlaku Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tidak berjalan sendiri dalam menentukan pemberian hak atas bagian tanah hak pengelolaan di pulau batam.

Namun ternyata dalam pelaksanaannya menimbulkan permasalahan yang timbul dikarenakan banyak pertuaran yang telah terdahulu yang bersinggungan dengan peraturan yang hadir kemudian yaitu UU No 22 tahun 1999 ini. Dan telah menjadi aturan bahwa peraturan yang baru mengalahkan yang lama begitu juga peraturan yang lebih diatas mengalahkan peraturan yang dibawahnya.

Secara singkat akan dijelaskan Landasan Hukum Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam adalah sebagai berikut :

- Keppres No.74 tahun 1971 mengenai Pengembangan Pembangunan Pulau Batam
- Keppres No.41 tahun 1973 mengenai Daerah Industri Pulau Batam
- Keppres No.33 tahun 1974 mengenai Penunjukan dan Penetapan Beberapa Wilayah Usaha Bonded Warehouse di Daerah Pulau Batam
- SK MENDAGRI No.43 tahun 1977 mengenai Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam
- Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 1983 mengenai Pembentukan Kotamadya Batam di Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Riau

- Keppres No. 56 tahun 1984 mengenai Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya sebagai Wilayah Usaha Bonded Warehouse
- Keppres No. 28 tahun 1992 mengenai Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat
- SK Ketua BPN No. 9-VIII-1993 Mengenai Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-Pulau disekitarnya
- Keppres No. 94 tahun 1998 mengenai Penyempurnaan atas Keputusan Nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam
- Undang – Undang No. 53 tahun 1999 mengenai Pembentukan Kota Batam dan Kedudukan Badan Otorita Batam dalam Pembangunan Batam
- Keputusan Bersama Walikota Batam dan Kantor Otorita Batam No.05/SKB/HK/VI/2000 mengenai Pembentukan dan Susunan Tim Perancang Draft Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Pemerintah tentang Pengaturan Hubungan Kerja Pemerintah Kota Batam dengan Badan Otorita Batam
- Keppres No. 113 tahun 2000 mengenai Perubahan Keempat atas Keppres No. 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.

2. Kewenangan Pemerintah Kota Batam

Sebelumnya lahir UU No. 22 tahun 1999 ini segala masalah pertanahan diatur sepenuhnya oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, namun setelah lahirnya UU No. 22 tahun 1999 Pemerintah Kota Batam dalam mengelola penggunaan dan peruntukan tanah di Pulau Batam, mendasarkan pada beberapa peraturan dibawah ini, terpapar dalam Undang-Undang 22 tahun 1999, bahwa Pulau Batam termasuk salah satu daerah otonom dengan dasar Pasal 5 yang berbunyi sebagai berikut :

“Daerah dibentuk berdasarkan pertimbangan kemampuan ekonomi,potensi daerah, sosial-budaya, sosial-politik, jumlah penduduk, luas daerah, dan pertimbangan lain yang memungkinkan terselenggaranya otonomi daerah”.

Diperjelas lagi dalam Pasal 125 dalam UU No 22 Tahun 1999 yang berbunyi sebagai berikut, “Kotamadya Batam, Kabupaten Panai, Kabupaten Puncak Jaya, Kabupaten Mimika, Kabupaten Simuele, dan semua Kota Administratif dapat ditingkatkan menjadi daerah otonom dengan memperhatikan dalam Pasal 5 dalam Undang-Undang ini”.

Oleh karena itu status Kotamadya Batam menjadi daerah otonom dan memiliki kewenangan seperti yang tercantum dalam Pasal 7 yang berbunyi sebagai berikut “Kewenangan Daerah mencakup kewenangan dalam seluruh bidang pemerintahan kecuali kewenangan dalam bidang politik luar negeri, pertahanan keamanan, peradilan, moneter dan fiskal, agama, serta kewenangan bidang lain”. Dan diperjelas dalam Pasal 11 ayat 2 yang berbunyi “Bidang pemerintah yang wajib dilaksanakan oleh Daerah Kota meliputi pekerjaan umum,

kesehatan, pendidikan dan kebudayaan, pertanian, perhubungan, industri dan perdagangan, penanaman modal, lingkungan hidup, perhubungan, industri dan perdagangan, penanaman modal, lingkungan hidup, pertanahan, koperasi dan tenaga kerja.

Dalam Pasal 119 ayat 1 berbunyi sebagai berikut “Kewenangan Daerah Kabupaten dan Daerah Kota, sebagaimana dimaksud dalam pasal 11, berlaku juga di kawasan otorita yang terletak didalam daerah otonom yang meliputi badan otorita, kawasan pelabuhan, kawasan industri, kawasan perkebunan, kawasan pertambangan, kawasan kehutanan, kawasan pariwisata, kawasan jalan bebas hambatan, dan kawasan lain yang sejenis”.

Dasar hukum yang kedua yang menyatakan bahwa Pemerintah Kota Batam berwenang dalam mengelola penggunaan dan peruntukan tanah di Pulau Batam adalah Peraturan Pemerintah No. 25 tahun 2000.

Tertuang dalam Pasal 2 ayat 3 angka 14, yang berbunyi sebagai berikut :

“Kewenangan pemerintah dan kewenangan propinsi sebagai daerah otonom antara lain adalah :

Kewenangan dibidang pertanahan :

- Penetapan persyaratan pemberian hak – hak atas tanah.
- Penetapan persyaratan landreform.
- Penetapan standar administrasi pertanahan.
- Penetapan pedoman biaya pelayanan pertanahan.
- Penetapan Kerangka Dasar Kadastral Nasional dan pelaksanaan pengukuran Kerangka Dasar Kadastral Nasional Orde I dan II”.

Dasar hukum yang ketiga yang menyatakan bahwa Pemerintah Kota Batam berwenang dalam mengelola penggunaan dan peruntukan tanah di Pulau Batam adalah Keputusan Presiden No 34 tahun 2003, yang tertuang dalam Pasal 2 ayat 1 dan 2 yang berbunyi sebagai berikut :

“Sebagian kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten / Kota. Kewenangan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Pemberian ijin lokasi ;
- b. Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan ;
- c. Penyelesaian sengketa tanah garapan ;
- d. Penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan ;
- e. Penetapan subyek dan obyek retribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee ;
- f. Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat ;
- g. Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong ;
- h. Pemberian ijin membuka tanah ;
- i. Perencanaan penggunaan tanah wilayah Kabupaten / Kota”.

Permasalahan ini timbul sebagai konsekuensi bahwa Pulau Batam telah menjadi daerah otonomi, jika ingin diambil benang merah terhadap permasalahan ini bahwa OPDIPB diawal pembentukannya yang lebih banyak berperan adalah pihak pemerintah pusat termasuk para staff ahlinya banyak ditunjuk oleh pemerintah pusat dengan hadirnya otonomi daerah di pulau ini daerah menginginkan bahwa pihaknya diharapkan dapat berperan lebih banyak untuk daerah ini. Dengan lahirnya undang-undang otonomi daerah maka OPDIPB tidak

dapat lagi bergerak sendiri karena ada singgungan aturan yang telah ada diawal dengan aturan yang baru ada kemudian, oleh karena itu perlu ada aturan main yang baru dalam menangani permasalahan tanah ini.

3. HUBUNGAN KERJA ANTARA KOTAMADYA BATAM DENGAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 1983 tentang Pembentukan Kotamadya Batam di Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Riau, dipandang perlu untuk mengatur hubungan kerja antara Kotamadya Batam dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Maka dalam Keputusan Presiden No 7 tahun 1984 diatur mengenai hubungan antara Kotamadya Batam dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam antara lain sebagai berikut terurai di bawah ini.

Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, yang dalam pelaksanaan tugasnya sehari-hari di Pulau Batam dibantu oleh Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, adalah penanggung jawab pelaksanaan pengembangan pembangunan daerah industri Pulau Batam sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, berdasarkan rencana yang ditetapkan Otorita Batam.

Walikotamadya Batam sebagai Kepala Wilayah adalah Penguasa tunggal di bidang pemerintahan, dalam arti memimpin pemerintahan, membina kehidupan

masyarakat Kotamadya Batam disegala bidang, dan mengkoordinasikan bantuan dan dukungan pembangunan daerah industri Pulau Batam.

Untuk mencapai daya guna dan hasil guna yang sebesar-besarnya dalam penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pembinaan kehidupan masyarakat di daerah industri Pulau Batam, diadakan kerja sama yang sebaik-baiknya antara Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dengan Pemerintah Kotamadya Batam, sehingga tidak terjadi hambatan-hambatan dalam penyelenggaraan tugas dan tanggung jawab masing-masing.

Kerja sama yang dimaksud, diatur sebagai berikut :

- a. Rencana Induk Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ditetapkan oleh Presiden atas usul Ketua Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
- b. Pengembangan kawasan daerah industri Pulau Batam di laksanakan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam berdasarkan dan sesuai dengan Rencana Induk;
- c. Izin dan rekomendasi dalam bidang usaha dan pengembangan industri diselenggarakan secara fungsional oleh instansi yang bersangkutan, kecuali izin dan rekomendasi dalam bidang usaha dan pengembangan daerah industri yang menurut ketentuan dilimpahkan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
- d. Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam membantu kelancaran pemasukan sumber pendapatan Daerah dan Negara yang berhubungan dengan bidang tugasnya;

- e. Pemerintah Kotamadya Batam dan Instansi-instansi Pemerintah lainnya membantu mewujudkan tercapainya tujuan Pemerintah untuk mengembangkan daerah industri Pulau Batam dengan memberikan kemudahan-kemudahan pelayanan Pemerintah dan perizinan;
- f. Walikotamadya Batam bersama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam secara periodik mengadakan rapat koordinasi dengan Instansi-instansi Pemerintah lainnya guna mewujudkan sinkronisasi program diantara mereka, dan sejauh mengenai pelaksanaan pembangunan sarana, prasarana, dan fasilitas lainnya yang diperlukan dalam rangka pengembangan daerah industri Pulau Batam, koordinasi tersebut dilaksanakan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Walaupun hubungan Kerjasama antara Pemerintah Kotamadya dan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam telah diatur dalam Keppres No 7 tahun 1984, namun dalam Keppres ini terdapat banyak kelemahan karena tidak menjelaskan secara tegas mengenai kewenangan para pihak secara jelas.

Sehingga dalam praktek dilapangan antara Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Pemerintah Kota Batam harus sering perang opini bahwa pihaknyalah yang berhak menangani dan memegang hak dalam pengelolaan tanah di Pulau ini.

Sebagai kesimpulannya, Walaupun Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Pemerintah kota telah memiliki dasar masing-masing dalam bertindak namun tetap saja oleh para pihak keadaan yang saat ini terjadi dibutuhkan penyelesaian yang dilakukan secara bersama-sama, sampai saat ini

belum ada praktek yang mengatur secara tegas mengenai kewenangan para pihak, yang berkembang dilapangan adalah para pihak sedang melakukan tawar-menawar untuk solusi yang terbaik dalam menangani masalah ini. Secara singkat saya menjelaskan dasar-dasar para pihak merasa bahwa pihaknyalah yang berhak.

Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB)	Pemerintah Kotamadya Batam (Pemkot)
1.Keppres 41 tahun 1973	1.UU No 22 tahun 1999
2.Keppres 43 tahun 1977	2.PP 25 tahun 2000
3.Ditambah dengan Keppres 56 tahun 1984	3.Keppres 34 tahun 2003
4.Dirubah dengan Keppres 58 tahun 1989	4.Kepmen Agraria / Kepala BPN No 2 tahun 1999
5.Dirubah dengan Keppres 94 tahun 1998	
6.Ditambah dengan Keppres 28 tahun 1992	
7.Ditambah dengan Keppres 53 tahun 1993	
8.Dirubah dengan Keppres 113 tahun 2000	

Dari uraian peraturan yang mendasari bahwa masing-masing pihak merasa bahwa pihaknyalah yang merasa paling berhak menangani masalah HPL di Pulau Batam. Namun jika menganalisa kandungan/isi dari aturan-aturan diatas, pihak Otorita Batam berhak dalam menangani HPL tersebut, karena dengan adanya SK MENDAGRI Nomor 43 tahun 1977 menetapkan bahwa memberikan Hak Pengelolaan kepada OPDIPB. Jika Pemerintah Kota mendasarkan pada Keppres 34 tahun 2003 yang salah satu bunyi pasalnya menyatakan “bahwa antara lain kewenangan Pemerintah Kota adalah memberikan izin lokasi..”, namun dalam Kepmen Agraria / Kepala BPN No 2 tahun 1999 tentang izin lokasi, tertuang dalam pasal 2 ayat 2 huruf d, yang berbunyi “izin lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan dalam hal, jika tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut. Dengan melihat bunyi pasal diatas dapat dengan jelas bahwa jika tanah itu diperoleh dari Otorita maka tidak diperlukan mendapatkan izin lokasi dari Pemerintah Kota. Sedangkan Pemerintah Kota mendasarkan pada UU No. 22 tahun 1999 dan diperjelas dalam Peraturan Pemerintah No. 25 tahun 2000.

Namun sampai saat ini permasalahan ini hanya sampai pada perang opini dimasyarakat saja, tapi dalam pelaksanaan Otorita Batam yang masih memegang Hak Pengelolaan di Pulau Batam. Namun ini akan menjadi bom waktu yang berbahaya jika masalah ini tidak dirembuk bersama untuk mencari solusi yang terbaik.

BAB III

PEMBERIAN ATAS BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN KEPADA PIHAK KETIGA

BAB III

PEMBERIAN HAK ATAS BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN KEPADA PIHAK KETIGA

1. Syarat dan Prosedur Permohonan Hak Pengelolaan Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999

Dalam mengajukan permohonan hak pengelolaan haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang dituangkan dalam pasal 68 dan 69 PMA No. 9 Tahun 1999 :

Permohonan Hak Pengelolaan memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon :

Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- a. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertipikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan No.nya);
- c. Jenis tanah (pertanian / non pertanian);
- d. Rencana penggunaan tanah;
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Hak Pengelolaan dilampiri dengan :

- a. Foto copy identitas pemohon atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertipikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait, apabila diperlukan;
- f. Surat ukur, apabila ada;
- g. Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah.

▪ **Prosedur Pemberian Hak Pengelolaan Berdasarkan Peraturan Menteri**

Negara Agraria No. 9 Tahun 1999

Permohonan Hak Pengelolaan diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
 2. Mencatat dalam formulir isian
 3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian.
 4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
 - Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk :
 1. Mencatat dalam formulir isian
 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
 - Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Pengelolaan

tersebut untuk diproses tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Setelah permohonan telah memenuhi syarat, Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.
- Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk :
 1. Mencatat dalam formulir isian
 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- Keputusan pemberian atau penolakan pemberian Hak Pengelolaan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

2. Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada Pihak Ketiga

Ketentuan ini diatur dalam Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 045/UM-KPTS/IV/1991 tentang Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga.

Penyerahan bagian-bagian dari pada areal tanah di Pulau Batam kepada Pihak Ketiga, didasarkan atas permintaan untuk dipergunakan bagi perusahaan yang bersangkutan dalam rangka yaitu antara lainnya adalah penanaman modal luar negeri yang disalurkan melalui Undang-Undang Penanaman Modal Asing (UU No. 1 tahun 1967), penanaman modal dalam negeri yang disalurkan melalui Undang-Undang No. 6 tahun 1968) dan penanaman modal dalam negeri biasa (Non fasilitas).

Diluar bidang industri sebagian areal tanah di Pulau Batam dapat juga diperuntukan guna usaha yang mendukung bagi perkembangan industri pada khususnya dan kemajuan ekonomi pada umumnya antara lain adalah usaha-usaha dibidang jasa, perumahan, perkebunan, peternakan, perikanan dan pariwisata.

Untuk mengatur penggunaan tanah di Pulau Batam, didasarkan kepada rencana tata guna tanah. Tata guna tanah di kota atau lebih singkat disebut dengan tata kota membagi tanah-tanah daam suatu wilayah kota menjadi bagaian-bagian yang ditentukan peruntukannya, tata kota ini dalam praktek sering disebut dengan

*advis planing*⁵. Berdasarkan rencana tata guna tanah, maka ditetapkan kawasan-kawasan sebagai berikut yaitu kawasan jasa, kawasan perumahan, kawasan industri/pariwisata, kawasan peternakan/perkebunan, kawasan perikanan, kawasan instansi pemerintah, kawasan rumah ibadah, sosial dan pendidikan, kawasan golf.

Kawasan-kawasan tersebut memiliki jangka waktu tertentu yang dihubungkan dengan peruntukan areal tanah yang bersangkutan masing-masing areal tanah untuk jasa (30 tahun), perumahan (30 tahun), industri (30 tahun), peternakan (30 tahun), perikanan (30 tahun), instansi pemerintah (tidak terbatas), rumah ibadah, sosial, dan pendidikan (30 tahun), lapangan golf (30 tahun), jangka waktu tersebut dapat diperpanjang masing-masing areal tanah selama 20 tahun.

Jenis hak-hak yang diberikan otorita batam kepada pihak ketiga adalah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Guna Bangunan diberikan kepada pihak ketiga untuk jangka waktu 30 tahun serta dapat diperpanjang selama 20 tahun, setelah hak tersebut berakhir dapat diperbaharui, diperpanjang dan seterusnya. Hak Guna Bangunan diberikan apabila pihak ketiga telah melunasi uang wajib tahunan otorita batam (UWTO) untuk jangka waktu 30 tahun. Hak Guna Bangunan diperuntukkan bagi warga negara indonesia (WNI). Otorita Batam tidak dapat memberikan Hak Guna Usaha kepada pihak ketiga karena tidak diatur dalam Keppres No. 41 tahun 1973 dan PMDN No. 43 tahun 1977.

Hak Pakai diberikan kepada pihak ketiga diperuntukkan bagi peternakan, perkebunan dan perikanan serta hal-hal lain yang ditentukan Undang-Undang 5 tahun 1960. Hak Pakai dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, Badan

⁵ Efendi Perangin, Mencegah Sengketa Tanah, Rajawali Pers, Jakarta, 1986, h. 6.

Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen, dan Pemerintah Daerah, Badan Keagamaan dan Sosial, Badan Hukum Asing, Perwakilan Negara Asing, dan Perwakilan Internasional. Badan hukum asing yang mempunyai kantor cabang/perwakilan di Indonesia dapat pula mengajukan permohonan hak pakai, anggaran dasar (*Articles of Association*) dan surat resmi dari kantor pusatnya, berikut surat kuasa untuk memohon harus dilampirkan⁶

Penyerahan tanah kepada pihak ketiga disertai dengan pemungutan kewajiban keuangan langsung oleh otorita batam berupa uang wajib tahunan otorita (UWTO) untuk tiap-tiap meter persegi tanah.

Pihak ketiga yang berhasrat untuk menanamkan modalnya di Pulau Batam, harus mengajukan permohonan alokasi tanah kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Atas permintaan pihak ketiga, sementara menunggu diperolehnya izin usaha atau persetujuan Presiden atau Persetujuan Badan Koordianasi Penanaman Modal untuk mendapatkan fasilitas Penanaman Modal, jika diperlukan alokasi tanah untuk penyelenggaraan usaha yang direncanakan, Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dapat mencadangkan tanah yang diperlukan guna kepentingan perusahaan yang bersangkutan. Persetujuan tersebut ditetapkan dengan surat izin prinsip dari ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Setiap penyerahan atas bagian-bagian tanah dari hak pengelolaan Otorita Batam kepada pihak ketiga, akan dibuat Surat Perjanjian antara Otorita Batam

⁶ Efendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, h. 21.

selaku Pemegang Hak Pengelolaan dengan Pihak Ketiga yang bersangkutan. Setiap
IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
penyerahan atas bagian-bagian hak atas tanah dari Hak Pengelolaan Otorita Batam
kepada pihak ketiga, akan diterbitkan Surat Keputusan Pengalokasian dan
Penggunaan Tanah apabila kewajiban pembayaran uang wajib tahunan telah
dilunasi untuk jangka waktu 30 tahun.

Mengenai tata cara pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatur
lebih rinci dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara
Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1999 ini merupakan pelaksanaan dari
ketentuan pemberian hak atas tanah dari Undang-Undang No. 5 tahun 1960 dan
Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna
Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam tata cara pemberian Hak Guna
Bangunan dan Hak Pakai sesuai dengan aturan yang berlaku diseluruh Indonesia
yaitu sesuai dengan PMNA No. 9 tahun 1999.

Pengaturan yang terdapat dalam Keputusan Ketua Otorita Pengembangan
Daerah Industri Pulau Batam nomor 045/UM-KPTS/IV/1991 tentang Ketentuan
Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak
Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak
Ketiga sesuai dengan pengaturan yang terdapat dalam Undang-Undang Agraria
No. 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, dalam hal para
pihak yang dapat memperoleh hak-hak yang dapat diperoleh dari atas tanah hak
pengelolaan dan jangka waktu yang diberikan untuk setiap hak yang diperoleh.

3. **Praktek Pemberian Hak Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan Kepada pihak ketiga**

Tata cara memperoleh hak atas bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga didalam praktek di Pulau Batam dilakukan dengan dua cara yaitu yang diperoleh melalui Otorita Batam dan melalui Pemerintah Kota Batam, **adapun yang melalui Otorita Batam dalam praktek dilapangan terurai sebagai berikut :**

- Diawali dengan Pemohon membawa surat permohonan yang ditujukan kepada Kantor Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB) ;
- Kemudian oleh Kantor Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam akan diperiksa mengenai kelengkapan data – data pemohon, yang akan diperiksa oleh Tim Evaluasi, antara lain yang dievaluasi adalah mengenai data-data sebagai berikut :

- Project Proposal
- Company Profile
- Akte Perusahaan
- SIUP
- NPWP
- Proposal Pemanfaatan Lahan
- Bonafiditas
- Sesuai Master Plan
- Tidak Termasuk Negative List
- Tidak Punya Lokasi Lain Belum Di Bangun

- Jika terdapat kekurangan data setelah diperiksa oleh Tim Evaluasi, pemohon dapat kebijaksanaan khusus oleh kantor Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;
- Kemudian diteruskan ke Deputi, jika telah memenuhi data – data yang diperlukan maka akan di keluarkan surat Ijin Prinsip namun apabila terdapat data – data yang kurang akan berakibat dkeluarkannya surat penolakan oleh Kantor Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;
- Namun sebelum surat Ijin Prinsip itu ditandatangani, pemohon harus menandatangani Surat Pernyataan Kesanggupan (SPK), untuk melaksanakan hal – hal sebagai berikut :
 - Pengukuran lokasi sesuai referensi koordinat yang diberikan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.
 - Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO)
 - Menyerahkan Jaminan Pelaksanaan
 - Menandatangani Surat Perjanjian
 - Menyelesaikan Fatwa Planologi
 - Menyelesaikan IMB
 - Mulai Melaksanakan Pembangunan
 - Proses Lahan Teralokasi
- Bagi Pemohon yang telah melewati proses evaluasi atau pemeriksaan permohonan maka jika ingin mendapatkan alokasi lahan diteruskan dengan dilakukannya pengukuran ;

- Setelah dilakukan pengukuran terhadap lokasi yang diinginkan maka ketika telah mendapat hasilnya, hasil pengukuran tersebut terlebih dahulu diperiksa;
- Kemudian ketika telah didapatkan hasil pengukuran, selambat – lambatnnya 3 hari harus sudah dibuatkan Surat Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita ;
- Dan paling Lambat dibayar Uang Wajib Tahunan Otorita adalah 14 hari dan jika terlambat maka akan dikenakan denda ;
- Ketika telah dibayar maka dibuatkan Surat Perjanjian (Lihat Lampiran) antara para pihak yaitu antara Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dengan Pemohon, dan dilanjutkan dengan dilakukan Penetapan Lokasi ;
- Setelah dilakukan Penetapan Lokasi maka dilanjutkan dengan dikeluarkannya Surat Keputusan ;
- Jika telah dikeluarkannya Surat Keputusan maka harus segera dibawa ke Fatwa dan dilanjutkan dengan pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IME);
- Dengan adanya IMB maka wajib untuk dilaksanakan pembangunan physic secara kontinyu sampai dengan selesai ;
- Jika pembangunan physic telah dilaksanakan 100% maka baru dapat dikeluarkan Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SBPMB) ;
- Dan jika Bangunan tersebut telah siap dipakai maka baru dapat dikeluarkan Ijin Penggunaan Bangunan.

Uraian diatas adalah penjabaran mengenai praktek dilapangan bagi pemohon hak atas bagian tanah hak pengelolaan di Pulau Batam yang dalam memeperolehnya melalui Otorita Pengembangan Daerah Industri Di Pulau Batam.

Adapun tata cara PERPUSJAKAAN UNIVERSITAS BATANGKALPA Kota Batam adalah sebagai berikut :

- Investor harus memenuhi syarat – syarat sebagai berikut :
 - Identitas Pemohon / KTP
 - Akta Perusahaan / Badan Hukum
 - Surat Permohonan Pengajuan Lahan
 - Proposal Kegiatan
 - Peta Lokasi lahan
 - Peta Rencana Penggunaan Lahan / Tanah (Site Plan)
- Kemudian diajukan kepada pemerintah Kota Batam, yang diawali terlebih dahulu dengan dikeluarkannya Ijin Prinsip dari Walikota melalui BPM (membutuhkan waktu selama 7 hari) ;
- Dan dilanjutkan dengan Planning Advice oleh Bappeko selama 2 hari ;
- Dan oleh Dinas Pertanahan dilakukan antara lain adalah sebagai berikut :
 - Survei Pendahuluan dan penetapan Batas sekaligus Pemeriksaan telah bebas dari penguasaan Masyarakat koordinasi Camat / Lurah setempat (membutuhkan waktu 2 hari)
 - Pengukuran dan Pemetaan Lahan (membutuhkan waktu 4 hari)
 - Izin Pengerukan/Penimbunan/Reklamasi (membutuhkan waktu 2 hari)
- Kemudian dikeluarkan Ijin Lokasi oleh Walikota Batam (membutuhkan waktu selama 2 hari)
- Dan dilanjutkan dengan mengurus Ijin Amdal yang dikeluarkan oleh Bapedalda (membutuhkan waktu selama 30 s/d 60 hari)

- Melakukan pembayaran retribusi ke Dinas Pendapatan (membutuhkan waktu 1 hari)
- Memperoleh IMB melalui Dinas Kimpras selama 15 hari
- Ijin Usaha (Pariwisata, perikanan, dll) melalui dinas terkait sesuai dengan jenis usaha yang akan dilakukan (membutuhkan waktu selama 3 hari)
- Proses sertifikasi tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Batam (membutuhkan waktu tergantung dengan luas lahan yang dimohon, perinciannya sebagai berikut :
 - Luas Lahan : < 2 Ha : 30 hari
 - 2 – 15 Ha : 60 hari
 - > 15 Ha : 90 hari

Demikian perincian praktek pemberian hak atas tanah hak pengelolaan di Pulau Batam yang dilihat dari dua versi, antara pemberian yang dimohonkan melalui Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan yang melalui Pemerintah Kota Batam.

Walaupun didalam Praktek sampai saat ini pemegang hak pengelolaan lahan masih di tangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, walaupun dalam aturan masih sering diperdebatkan. Agar memudahkan para pemohon maka pengurusan Hak Pengelolaan Lahan ini tetap dipegang Otorita.

Dalam perkembangannya Pemerintah Kota Batam merasa ikut berhak menangani dalam masalah Hak Pengelolaan dengan berpedoman pada Keppres 34 tahun 2003 dan Permen Agraria 2 tahun 1999, yang setelah dianalisa lebih lanjut dengan mempelajari peraturan-peraturan yang diklaim oleh pihak Pemerintah

Kota sebagai dasar bahwa Pemerintah Kota Batam dalam keberadaannya terdapat kejanggalan-kejanggalan Pemerintah, yang kejanggalan ini telah dibahas dalam bab II, yang pada intinya bahwa Otorita Pengembangan Daerah Industri Di Pulau Batam dalam memberikan Hak Pengelolaan tidak perlu mendapatkan izin lokasi dari Pemerintah Kota, alasan ini yang selalu dijadikan alasan oleh Pemerintah untuk ikut dalam menangani masalah HPL. Namun yang terjadi adalah pihak Otorita juga tidak pernah "menuruti" permintaan dari Pemerintah Kota karena Otorita telah mendasarkan pada aturan yang sah dan kuat yaitu cukup dengan berpedoman pada prosedur pemberian HPL.

Permasalahan ini baru pada tahap perang opini dimasyarakat belum menyentuh pada dunia praktek, walaupun dalam praktek prosedur pemberian dapat dilakukan dengan dua versi, tapi tetap saja dalam pelaksanaan masih ditangani oleh pihak Otorita Pengembangan Daerah Industri Di Pulau Batam.

Namun tetap saja indikasi seperti ini merupakan tanda yang kurang baik dalam perkembangan kota ini, terutama dalam dunia hukum. Pulau Batam ini berdiri dengan segudang peraturan yang mengaturnya sehingga berdampak baik pada kota ini, dengan kuatnya suatu peraturan dijalankan akan semakin baik perkembangannya, namun dengan lemahnya peraturan mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum, padahal para investor yang ada sangat membutuhkan kepastian itu untuk kenyamanan mereka dalam berusaha. Karena hukum tidak pernah berdiri sendiri sesungguhnya permasalahan ini sangat terkait dengan masalah politik dan ekonomi. Maka dalam perkembangannya para pihak berusaha menyatukan dengan solusi yang terbaik.

Walupun timbul dua versi jalur untuk memperoleh HPL tersebut. Namun tetap pada kenyataanya Otoritalah yang berwenang atas HPL tersebut, sampai saat ini Pemko baru diberi ijin untuk mengurus Perijinan SIUP/pariwisata atau pemanfaatan lahan pantai. Ini semua tidak hanya terkait terhadap masalah hukum saja namun juga masalah politik dan ekonomi.

BAB IV

PENGARUH DUALISME KEWENANGAN ANTARA OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM TERHADAP DUNIA INVESTASI

BAB IV

**PENGARUH DUALISME KEWENANGAN ANTARA OTORITA
PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM TERHADAP
DUNIA INVESTASI**

Realisasi Penanaman Modal Asing di Batam hingga April 2002 sebanyak 559 proyek dengan nilai investasi US\$3,3 miliar dan menyerap 153.400 jumlah tenaga kerja. Kepala Biro Pemasaran dan Humas Otorita Batam Fatullah mengemukakan perkembangan PMA di Batam sejak setahun terakhir ini kian menggembirakan. Selain investor dari Singapura, Korea, Malaysia dan Taiwan, sejumlah perusahaan dari Inggris, AS dan Hong Kong serta investor dari Uni Eropa ternyata sangat antusias melakukan ekspansi ke Batam⁷.

Iklim investasi di Batam kian membaik. Selama periode Januari-April 2002, penambahan investasi asing di Batam sebanyak 28 proyek dengan nilai investasi US\$31,848 juta. Dibanding realisasi periode yang sama tahun lalu dengan 22 proyek, maka terjadi peningkatan sebesar 27%. Penambahan investasi baru selama empat bulan terakhir mampu menyerap tenaga kerja sebanyak 9.473 orang, termasuk 205 tenaga kerja asing.

Di samping investasi asing, selama periode Januari-April tahun 2002 juga terdapat dua proyek Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dengan investasi Rp8,5 miliar. Proyek lainnya adalah perluasan lima pabrik investasi asing dari AS, Jerman, Singapura, dan Jepang senilai US\$21,2 juta. Pejabat Otorita Batam

⁷ <http://www.google.com/:www.nafed.go.id/+artikel+investasi+di+batam>

Jerman, Singapura, dan Jepang senilai US\$21,2 juta. Pejabat Otorita Batam menambahkan bidang usaha 28 proyek PMA baru meliputi industri komponen elektronik, perkapalan, pengepresan logam untuk suku cadang mesin dan kemasan plastik.

Selain itu, industri barang dan kulit, permurnian bahan galian, korek api, elektronik, industri packaging untuk rubber, jasa perdagangan/ distribusi, konsultasi dan konstruksi serta akomodasi dan perhotelan. Selain berstatus 100% PMA, ke-28 proyek investasi di Batam tadi merupakan perusahaan patungan dari beberapa negara seperti AS, Inggris, Malaysia, British Island, Hong Kong, dan Singapura.

Tingginya minat asing untuk berinvestasi ke Batam, menunjukkan bahwa kawasan ini dinilai cukup kondusif, sekaligus memulihkannya kepercayaan asing. Walaupun secara umum iklim investasi Indonesia masih belum pulih, tetapi minat investor asing untuk menanamkan modalnya di berbagai sektor di tanah air tak benar-benar padam. Ketertarikan sejumlah pengusaha luar negeri tersebut, khususnya ditujukan langsung ke daerah-daerah yang punya prospek ekonomi yang cerah.

Baru-baru ini dalam rangka penyelenggaraan *Indonesian International Regional Investment Forum* (IIRIF) tahun 2003, ternyata pengusaha asing yang terlibat dalam forum tersebut diam-diam telah menjalin kerjasama investasi dengan sejumlah pemerintah daerah di Indonesia. Bila dilihat nilai investasinya,

⁷ <http://www.google.com/:www.nafed.go.id/+artikel+investasi+di+batam>

tidak bisa dikatakan kecil. Menurut data dari IIRIF, telah terjadi 17 kesepakatan investasi antara investor dengan kepala daerah yang bernilai Rp9,7 triliun. Dari 17 kesepakatan tersebut, 11 diantaranya telah ditandatangani dengan nilai 3,039 triliun⁸

Nilai investasi triliunan tersebut, tentunya merupakan angin segar bagi perkembangan iklim investasi di tanah air. Menurut data dari Kantor Menko Perekonomian, penanaman modal asing (PMA) pada kuartal pertama 2003 sampai 30 April sudah mencapai US\$ 3,1 miliar atau meningkat 68,6 persen dibanding periode yang sama tahun lalu. Aspek yang perlu juga disoroti tajam adalah soal peraturan daerah (perda). Faktanya, masih banyak kebijakan di daerah yang menghambat investor, terutama, akibat pungutan-pungutan pemerintah daerah untuk mengumpulkan pendapatan asli daerah (PAD). Celaknya, di era otonomi daerah ini, yang terjadi adalah daerah-daerah membuat banyak kebijakan yang dirasakan malah akan menghambat iklim investasi.

Motivasi para pengusaha swasta dalam melakukan relokasi adalah untuk memperluas pasar bagi produksinya di luar negara asal dan dalam perkembangan selanjutnya, karena persaingan global yang semakin ketat, maka perusahaan tersebut harus merelokasikan usahanya ke negara lain yang dapat memberikan efisiensi ekonomi yang lebih menarik. Sementara itu, fasilitas perpajakan merupakan salah satu tolak ukur bagi perusahaan-perusahaan PMA untuk menentukan lokasi industrinya setelah membandingkan dengan kawasan-kawasan

⁸ URL : <http://www.kadinnet.com>

lain di berbagai negara. Batam tetap menarik minat investor untuk menanamkan investasinya. Fasilitas keringanan berupa keringanan perpajakan dan bea masuk yang diberikan kepada Batam telah mampu memberikan nilai tambah yang cukup besar bagi Batam dalam bersaing memperebutkan investasi atas kawasan sejenis lainnya yang ada di Asia Pasifik seperti Subic (Filipina), Johor (Malaysia), Shenzhen (Cina), Vietnam dan Thailand.

Hingga akhir tahun 2000, ada 477 perusahaan PMA yang telah menanamkan investasinya di Batam, termasuk tambahan 144 perusahaan PMA sejak tahun 1999. Lebih dari 8000 perusahaan skala kecil dan menengah (UKM) juga menjalankan aktivitasnya di Batam sebagai pendukung atau *subcontractor* bagi perusahaan PMA. Pertambahan jumlah perusahaan ini juga berimplikasi pada naiknya nilai investasi yang masuk ke Batam. Untuk tahun 2000 nilai investasi tercatat mencapai US\$ 1.952.996,475 untuk investasi PMA. Awal tahun 2001 ini tercatat 6 perusahaan PMA yang menanamkan investasi dengan nilai total sebesar US\$ 51 juta⁹.

Berlandaskan dari banyaknya perusahaan baru berorientasi ekspor di Batam menjalankan aktivitasnya, Batam menargetkan nilai ekspor untuk tahun 2001 meningkat tipis sekitar 3,11 persen dari total perolehan ekspor sepanjang tahun lalu yang mencapai US\$ 9 milyar, atau sekitar 15% dari nilai ekspor non migas nasional. Penetapan target ini juga didasarkan pada kecenderungan

⁹ <http://www.google.com/:www.bexi.co.id/+artikel+investasi+di+batam>

peningkatan kenaikan volume perdagangan luar negeri selama tiga tahun terakhir.

Negara-negara tujuan ekspor Batam masih tetap didominasi oleh negara-negara yang menanamkan investasinya di Batam seperti Singapura, Jepang, Amerika

Serikat, Thailand, Uni Eropa, Bulgaria, Polandia dan beberapa negara lainnya di berbagai belahan dunia. Rata-rata negara yang menjadi tujuan ekspor telah menandatangani perjanjian penghapusan maupun pengurangan bea masuk yang ditandai dengan penerbitan CO (Certificate of Origin) pada produk perusahaan tersebut.

Prospek Batam Meskipun era globalisasi akan membentuk persaingan pasar internasional yang terbuka, Indonesia harus dapat mempersiapkan diri agar dapat menjadi salah satu pemeran dalam kawasan Asia Pasifik. Dengan pertumbuhan pesat dan keadaan Batam hingga saat ini, prospek Indonesia untuk dapat bermain dalam kancah internasional semakin besar. Dengan memanfaatkan lokasi yang strategis pada jalur pelayaran yang ramai di Selat Malaka, disertai dengan fasilitas dan infrastruktur serta sumber daya manusia yang memadai, Batam dapat menjadi pusat ekspor Indonesia. Eksportir-eksportir Indonesia dapat menggunakan momentum Free Trade Zone Batam untuk berinvestasi di Batam, sebagai langkah awal dalam upaya menjangkau pasar dan persaingan global.

Total investasi di Pulau Batam sampai dengan Desember 2002, investasi domestic sebesar US \$ 3.700.000.000 (39,11%), investasi pemerintah sebesar US

\$ 2.140.000.000 (22,62%) dan investasi asing (PMA) sebesar US \$ 3.620.000.000 (38,27%)¹⁰.

Perkembangan yang dialami oleh Batam dari tahun ke tahun semakin menampakkan kemajuan namun keadaan ini tidak didukung dengan kepastian hukum mengenai masalah pertanahan yang sedang terjadi di kota ini dengan timbulnya wacana dan opini bahwa pihak Pemerintah Kota berhak dalam menangani masalah Hak Pengelolaan, yang pada dasarnya pihak yang memegang izin hak pengelolaan adalah Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Sebuah media massa memaparkan bahwa sejumlah perjanjian Penanaman Modal Asing di Pulau Batam terancam batal. Sejumlah perjanjian investor asing dengan Otorita Batam terancam batal, menyusul keinginan Pemkot Batam untuk ikut menangani Hak Pengelolaan.

Padahal dalam bab-bab sebelumnya telah dianalisa dasar yang mendasari Pemerintah Kota ikut dalam menangani masalah HPL itu tidak dapat dijadikan dasar yang kuat. Jika hal itu dilakukan berarti Pemkot Batam melanggar Keppres No. 41 tahun 1973 dan Kepmendagri No. 43 tahun 1977 tentang pemberian izin pemerintah pusat pada pengelolaan lahan di Batam, dan jika pun terjadi perjanjian dengan sejumlah investor terancam batal. Karena Pemerintah Kota Batam tidak mempunyai kewenangan tersebut.

¹⁰ Republic Of Indonesia Batam Industrial Development Authority, *Development Progress 2002 Batam Indonesia*, Batam 2002

Keadaan ini jika pada saat ini belum memberikan dampak yang berarti namun dikemudian hari ini akan menyurutkan minat para investor dalam menanamkan modalnya di daerah ini. Ini sangat berhubungan dengan kepercayaan investor terhadap kepastian hukum, karena tidak sedikit modal yang para investor tanamkan di Pulau Batam.

Permasalahan lain yang berhubungan dengan para investor adalah masih terdapatnya tanah yang telah diberikan kepada pihak ketiga dalam hal ini para investor yang tanahnya tersebut oleh OPDIPB yang belum disertipikasikan. Padahal perlindungan hukum pertanahan hanya dapat diberikan oleh Pemerintah terhadap mereka yang telah memiliki sertifikat tanah.

Keadaan-keadaan yang telah terurai diatas akan merupakan wujud masih lemahnya perlindungan hukum yang diberikan kepada para investor. Ketidakpastian hukum yang berlaku, yang menjadi faktor penghambat kemajuan kota ini, namun dirasakan belum terlambat jika para pihak yang berkait dapat mendiskusikan bersama apa yang terbaik untuk kota ini. Perlu ada persiapan terhadap perubahan-perubahan, perbaikan-perbaikan dalam aturan dan pelaksanaannya, itu akan sangat mendukung perkembangan kota ini.

Walaupun terdapat permasalahan yang sangat riskan yang sedang terjadi tapi ternyata itu tidak menyurutkan dunia investasi di wilayah ini, dapat dilihat bahwa dari tahun ke tahun pertumbuhan penanaman modal baik domestik maupun asing semakin meningkat, tapi akan lebih baik untuk masalah hukum jangan diremehkan, ini bisa menjadi bom waktu bagi Pulau Batam. Dikarenakan wilayah

ini di bangun dengan sistem peraturan yang kuat sehingga dapat mendorong kecondusifan dunia usaha, akan lebih baik untuk kemajuan dimasa akan datang, jika didukung dengan kepastian hukum yang menimbulkan kepercayaan asing terhadap dunia usaha di Indonesia umumnya dan Pulau Batam khususnya.

BAB V

PENUTUP

BAB V**P E N U T U P****1. KESIMPULAN**

- a. Pihak yang paling berhak dalam menangani pemberian hak atas bagian tanah hak pengelolaan adalah Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB) dengan dasar antara lain yang dijadikan dasar yang kuat bagi OPDIPB untuk tetap jalan walaupun terjadi masalah dalam opini didalam masyarakat yaitu dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 tahun 1977 yang menetapkan bahwa Hak Pengelolaan diberikan kepada pihak OPDIPB. Namun dengan lahirnya UU. No. 22 tahun 1999 tentang otonomi daerah, OPDIPB harus bergerak dengan patner kerjanya yaitu Pemerintah Kota Batam dalam menangani masalah pertanahan dalam hal ini masalah hak pengelolaan karena diatur lebih lanjut oleh Peraturan Pemerintah No. 25 tahun 2000 tentang wewenang Pemerintah kota dalam masalah pertanahan yaitu antara lain adalah penetapan standar administrasi pertanahan.
- b. Pelaksanaan mekanisme pemberian Hak Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga yang terjadi di Pulau Batam telah sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku antara lainnya adalah Undang-Undang Agraria No. 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 tahun 1999.

- c. Walaupun terdapat “konflik” yang terjadi antara Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Pemerintah Kota Batam namun konflik tersebut belum mengganggu perkembangan dunia investasi di daerah tersebut. Hanya saja masih lemahnya perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam masalah pertanahan ini di khawatirkan akan berefek pada keberlangsungan dan kenyamanan dunia investasi di Pulau ini.

2. SARAN

- a. Dengan adanya Undang-undang No. 22 Tahun 1999, perlu ada peraturan pelaksanaan yang lebih jelas agar dalam praktek dilapangan tidak bersinggungan dengan peraturan yang lain.
- b. Pentingnya Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dalam hal melakukan pensertipikatan sebelum tanah tersebut diperuntukkan penggunaannya kepada pihak ketiga.
- c. Harus ada tindak lanjut dari Keputusan Bersama Walikota dan Kantor Otorita Batam No.05/SKB/HK/VI/2000 mengenai Pembentukan dan Susunan Tim Perancang Draft Peraturan Pemerintah Tentang Pengaturan Hubungan Kerja Pemerintah Kota Batam dengan Badan Otorita Batam, agar perang opini yang dilakukan selama ini dapat berakhir, karena itu akan menjadi preseden buruk bagi dunia usaha dan hukum di wilayah itu.

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

Agus Sekarmadji, “Kebijaksanaan Pemerintah Mengenai Pemberian Hak Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan”, Majalah *Yuridika* Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol 16, Nopember-Desember 2001.

Parlindungan, A.P., *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1994.

Perangin, Efendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, RajaGrafindo, Jakarta, 1994.

Perangin, Efendi, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.

Perangin, Efendi, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986

——— “Sejumlah perjanjian Penanaman Modal Asing di Batam terancam batal”, *Batam Bisnis*, 2 Januari 2002.

Kantor Statistik Kotamadya Batam, 1994, *Batam Dalam Angka*, Percetakan Wahyu.

Republic Of Indonesia Batam Industrial Development Authority, *Development Progress 2002 Batam Indonesia*, Batam, 2002.

Peraturan Perundang-undangan

Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043)

Keputusan Presiden No. 74 Tahun 1971 mengenai Pengembangan Pembangunan Pulau Batam.

Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1973 mengenai Daerah Industri Pulau Batam.

Keputusan Presiden No. 33 Tahun 1974 mengenai Penunjukan dan Penetapan Beberapa Wilayah Usaha Bonded Warehouse di Daerah Pulau Batam.

SK MENDAGRI No. 43 Tahun 1977 mengenai Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam.

Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 1983 mengenai Pembentukan Kotamadya Batam di Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Riau.

Keputusan Presiden No. 56 Tahun 1984 mengenai Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya sebagai Wilayah Usaha Bonded Warehouse.

Keputusan Ketua OPDIPB No. 045/UM-KPTS/IV/ 1991 tentang Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Kepada Pihak Ketiga.

Keputusan Presiden No. 28 Tahun 1992 mengenai Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat.

Keppres No. 28 Tahun 1992 mengenai Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat.

SK Ketua BPN No. 9-VIII-1993 Mengenai Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-Pulau disekitarnya.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Keppres No. 94 Tahun 1998 mengenai Penyempurnaan atas Keputusan No. 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.

Undang – Undang No.22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah (LNRI Tahun 1999 No. 60 – TLNRI 3839)

Undang – Undang 53 Tahun 1999 mengenai Pembentukan Kota Batam dan Kedudukan Badan Otorita Batam dalam Pembangunan Batam (LNRI Tahun 1999 No. 181)

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 mengenai Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Keputusan Presiden No.113 tahun 2000 mengenai Perubahan Keempat atas Keppres No.41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.

SK Ketua BPN No. 9-VIII-1993 Mengenai Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-Pulau disekitarnya.

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 2 tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Keputusan Bersama Walikota Batam dan Kantor Otorita Batam No.05/SKB/HK/VI/2000 mengenai Pembentukan dan Susunan Tim Perancang Draft Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Pengaturan Hubungan Kerja Pemerintah Kota Batam dengan Badan Otorita Batam.

Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Internet

<http://www.google.com/:www.bexi.co.id/+artikel+investasi+di+batam>.

<http://www.google.com/:www.nafed.go.id/+artikel+investasi+di+batam>.

www.kompas.com/kompas-cetak/ tentang Hak Pengelolaan Tanah di Batam.

URL : <http://www.kadinnet.com>.

LAMPIRAN

**PENGALOKASIAN, PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH
ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARI PADA TANAH HAK PENGELOLAAN
OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM**

Pada hari ini tanggal bulan
tahun di Batam ; -----

- I. OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM, berkedudukan dan berkantor pusat di Batam, Gedung BIDA, Batam Centre, Pulau Batam, P.O.BOX. 151, berdasarkan Pasal 6 Keppres R.I. Nomor : 41 Tahun 1973, yang telah dirubah beberapa kali, terakhir dengan Keppres R.I. Nomor : 113 Tahun 2000, jo. Keputusan Mendagri R.I. Nomor : 43 Tahun 1977 dan Keputusan Menteri Agraria / Ka. BPN Nomor : 9 – VIII - 1993, dalam hal ini diwakili oleh BENYAMIN BALUKH, selaku Deputi Operasi Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, berdasarkan Keppres R.I. Nomor : 35/M Tahun 2001, tanggal 05 Pebruari 2001, dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM, selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA, -----

II.

- bahwa PIHAK PERTAMA berdasarkan Keppres R.I Nomor : 41 Tahun 1973, jo. Keppres R.I. Nomor : 56 Tahun 1984, jo. Keppres R.I. Nomor : 28 Tahun 1992, jo. Keppres R.I. Nomor : 94 Tahun 1998, jo. Keppres R.I. Nomor : 113 Tahun 2000, adalah selaku pemegang Hak Pengelolaan di Wilayah P. Batam, P. Rempang, P. Galang (BARELANG) telah menyetujui hasrat PIHAK KEDUA untuk memperoleh hak atas tanah atas bagian tanah daripada hak pengelolaan dan bermaksud untuk mencadangkan dan/atau mengalokasikan tanah kepada PIHAK KEDUA sejak tanggal

- bahwa sejak PIHAK PERTAMA menggunakan tanah yang telah dialokasikan belum pernah diadakan suatu perjanjian tertulis sebagaimana disyaratkan oleh peraturan Perundang – Undangan ; -----
- berkenaan dengan hal tersebut PARA PIHAK sepakat membuat perjanjian dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut : -----

TANAH YANG DIALOKSIKAN

Pasal 1

(1) Sesuai hasrat PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA mencadangkan dan / atau mengalokasikan tanah atas bagian hak pengelolaan ; -----

- a. - Terletak di : B A T A M. -----
- Wilayah Pengembangan :
 - Sub Wilayah Pengembangan :
 - J a l a n :
 - Kondisi tanah :
- b. Seluas M2 :
- Panjang Pantai M :
- c. Dengan koordinat : Sesuai dengan Gambar Penetapan Lokasi (PL) -----
- Nomor :
- Tanggal :

Uang Jaminan Pelaksanaan Pembangunan sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari besarnya pembayaran Uang wajib Tahunan Otorita (UWTO) 30 (tiga puluh) tahun yang disetor langsung ke Rekening Otorita Batam, sesuai dengan luas dan jangka waktu hak yang telah diberikan, dengan masa berlaku sebagaimana tercantum dalam Pasal 13 ayat (3) Surat Perjanjian ini. Apabila dalam tenggang waktu tersebut PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajibannya, maka Uang Jaminan Pelaksanaan Pembangunan menjadi milik PIHAK PERTAMA (Otorita Batam).-----

Pasal 2

Apabila ternyata dikemudian hari luas tanah yang dialokasikan kepada PIHAK KEDUA berdasarkan pengukuran Badan Pertanahan Nasional c/q Kantor Pertanahan setempat yang disaksikan oleh Kedua Belah Pihak guna keperluan Sertipikat hak atas tanahnya, terdapat selisih lebih / kurang dari pada sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian ini, maka dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal penetapan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan diadakan perhitungan rampung untuk memperoleh jumlah tetap Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) sesuai dengan tarif yang telah diperjujikan sebagai dimaksud dalam Pasal 7 perjanjian ini. Dengan pengertian jika luas tanahnya kurang, maka PIHAK PERTAMA akan mengembalikan selisih kelebihan UWTO yang telah dibayarkan dan sebaliknya jika luasnya lebih, maka PIHAK KEDUA akan membayar kekurangan UWTO sesuai dengan ketentuan dan tarif yang berlaku.-----

Pasal 3

- (1) Dengan telah dialokasikannya tanah tersebut, maka segala akibat yang timbul daripadanya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menyatakan menerima akan hal ini ;-----
- (2) Alokasi tanah sebagaimana dimaksud Pasal 1 Surat Perjanjian ini yang menjadi hak penerima dan/atau pengguna tanah adalah bidang tanah dengan elevasi/tinggi permukaan tanah sesuai grading plan yang telah ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA. Segala kegiatan fisik proses pematangan lahan yang akan dilakukan oleh PIHAK KEDUA / penerima / pengguna alokasi tanah antara lain berupa pemotongan, pembuangan dan/atau penimbunan tanah, harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari PIHAK PERTAMA ;
- (3) Apabila didalam pengalokasian tanah tersebut didalamnya terdapat sungai, danau, maka PIHAK KEDUA tidak diperkenankan merubah, menutup atau menimbun sungai / danau dimaksud kecuali mendapat persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA ;-----
- (4) Apabila di dalam pengalokasian tanah tersebut terdapat bahan galian c, maka PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengambil, menguali / menambang, kecuali mendapat persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.-----

PENGUNAAN DAN PERUNTUKAN TANAH

Pasal 4

Tanah yang telah dicadangkan dan/atau dialokasikan kepada PIHAK KEDUA sebagai tersebut dalam Pasal 1, sesuai sifat dan menurut ketentuan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA, tanah dimaksud hanya dapat dipergunakan :-----

Untuk kegiatan dibidang :
Guna peruntukan :

Pasal 5

- (1) Penambahan, perubahan kegiatan dan/atau peruntukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 diatas, harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA dengan ketentuan :-----
 - a. PIHAK KEDUA mengajukan permohonan tertulis kepada PIHAK PERTAMA dengan melampirkan alasan-alasan penambahan, perubahan, jenis usaha dan/atau peruntukan tersebut,-----

- b. PIHAK PERTAMA dapat menyetujui permohonan PIHAK KEDUA sepanjang penambahan/perubahan tersebut masih dilaksanakan dalam lokasi sebagaimana dimaksud ; _____
- c. Perubahan/penambahan tersebut ditetapkan dalam Fatwa Planologi oleh PIHAK PERTAMA dan selanjutnya PIHAK KEDUA wajib mengajukan pembaharuan Ijin Mendirikan Bangunan ; _____
- d. PIHAK KEDUA membayar biaya-biaya berkenaan dengan penambahan dan/ atau perubahan tersebut diantaranya ; _____
- Biaya retribusi perubahan Ijin Mendirikan Bangunan, _____
 - Membayar UWTO sesuai tambahan/perubahan peruntukan yang disetujui. _____
Dalam hal terdapat selisih kelebihan UWTO yang diakibatkan atas penambahan/perubahan penggunaan peruntukan tanah tersebut yang diperhitungkan dengan tarif yang berlaku pada saat penambahan/perubahan terhadap jumlah pembayaran UWTO yang sebelumnya telah dilakukan, maka selisih kelebihan jumlah UWTO tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA. _____
- (2) Dengan disetujuinya perubahan dan/atau penambahan jenis usaha dan/atau peruntukan tersebut oleh PIHAK PERTAMA, maka akan dibuat perubahan atas Surat Perjanjian dan Surat Keputusan Pengalokasian dan Penggunaan Tanah sesuai dengan perubahan yang telah disetujui PIHAK PERTAMA. _____

JANGKA WAKTU DAN STATUS HAK ATAS TANAH

Pasal 6

- (1) Dengan memperhatikan pasal 4 perjanjian ini, pengalokasian kepada PIHAK KEDUA diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai tanggal _____
- (2) Guna menjamin adanya kepastian hukum tentang status hak atas tanah kepada PIHAK KEDUA diberikan **HAK GUNA BANGUNAN** dan hak atas tanah tersebut tunduk pada ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 (Undang Undang Pokok Agraria) dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1 Tahun 1997 dengan mengingat apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian ini ; _____
- (3) Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, atas permintaan dan dengan mengingat keperluan PIHAK KEDUA, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun berikutnya serta pembaharuan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, permohonan mana oleh PIHAK KEDUA harus disampaikan kepada PIHAK PERTAMA 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya hak atas tanah dimaksud. _____

Pasal 7

- (1) Dengan memperhatikan pasal 1, pasal 4 dan pasal 6 perjanjian ini, PIHAK KEDUA telah melaksanakan pembayaran UWTO dengan cara : -----
a. Lunas 30 tahun / 50 tahun / 80 tahun, -----
b. Angsuran -----
terhitung mulai tanggal -----, sesuai
bukti pembayaran faktur UWTO Nomor :
- (2) Besar UWTO (lunas ataupun angsuran) dibayar dengan tarif yang berlaku sesuai keketetapan Otorita Batam pada saat pembayaran UWTO dimaksud , dan dibayar sesuai faktur tagihan yang diterbitkan oleh PIHAK PERTAMA -----
- (3) Bagi PIHAK KEDUA yang melakukan pembayaran UWTO dengan angsuran, maka untuk pembayaran angsuran berikutnya wajib dilakukan secara langsung oleh PIHAK KEDUA tanpa diminta oleh PIHAK PERTAMA dengan perincian sebagai berikut : -----

- (4) PIHAK KEDUA yang tidak melakukan pembayaran UWTO sesuai waktu yang ditetapkan dalam faktur, dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) / bulan dari besarnya UWTO dimaksud. -----

GAMBAR PENETAPAN LOKASI DAN SURAT KEPUTUSAN
PENGALOKASIAN TANAH

Pasal 8

- (1) Selambat - lambatnnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak menunjukan bukti asli pembayaran UWTO 30 (tiga puluh) tahun oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA berkewajiban menyerahkan Surat Keputusan Pengalokasian Tanah beserta PL (Gambar Penetapan Lokasi) atas tanah yang diperjanjikan dalam surat perjanjian ini ; -----

Perjanjian

- (2) Dalam hal PIHAK KEDUA membayar UWTO dengan mengangsur, maka PIHAK PERTAMA akan memberikan Surat Keputusan Pengalokasian Tanah kepada PIHAK KEDUA setelah seluruh angsuran lunas ; -----
- (3) Surat Keputusan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah sebagai dimaksud merupakan surat bukti pengalokasian dan penggunaan oleh PIHAK KEDUA -----

SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH Pasal 9

Dengan mengingat Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 yo. Peraturan Menteri Dalam Nomor : 1 Tahun 1977 dan dengan memperhatikan pasal 6 ayat (1) dan (2) perjanjian ini, dalam hal tata guna peruntukan sebagai dimaksud pasal 4 perjanjian ini berada diatas Hak Pengelolaan PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA wajib mengurus guna memperoleh SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH dengan Perantara /melalui PIHAK PERTAMA dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

- a. Terlebih dahulu PIHAK KEDUA telah menerima SURAT KEPUTUSAN PENGALOKASIAN DAN PENGGUNAAN TANAH dari PIHAK PERTAMA;-----
- b. PIHAK KEDUA telah melunasi seluruh pembayaran UWTO untuk jangka waktu dan hak atas tanah yang diberikan sebagaimana ditetapkan dalam pasal 6 ayat (1) perjanjian ini dan telah melaksanakan pembangunan diatas tanah tersebut. -----
- c. PIHAK KEDUA bersedia membayar seluruh biaya-biaya yang diperlukan sebagaimana yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional, guna penerbitan SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH tersebut. -----
- d. Dengan adanya penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah tidak berarti kewajiban PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sesuai surat perjanjian ini berakhir, namun PIHAK KEDUA wajib melaksanakan ketentuan lainnya yang berkaitan dengan pengalokasian tanah yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA. -----

PERALIHAN HAK ATAS TANAH Pasal 10

- (1) PIHAK KEDUA tidak diperkenankan membuat perjanjian dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan PIHAK LAIN sebelum mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, akibat pelanggaran terhadap ketentuan ini PIHAK PERTAMA berhak menolak eksistensi perjanjian yang dibuat, dan PIHAK KEDUA dapat dikenakan denda sebanyak-banyaknya sebesar nilai UWTO 30 (tiga puluh) tahun berdasarkan tarif yang berlaku saat itu. -----
- (2) Dalam rangka memperoleh persetujuan peralihan hak atas tanah dari PIHAK PERTAMA diperlukan persyaratan sebagai berikut : -----
 - a. UWTO telah lunas untuk jangka waktu sesuai dengan hak atas tanah yang diberikan sebagaimana ditetapkan dalam pasal 6 ayat (1) perjanjian ini ;

Perjanjian

1

II

b. PIHAK KEDUA memberikan Pernyataan Tertulis alasan atau sebab-sebab peralihan dan/atau pemecahan tanah tersebut kepada PIHAK PERTAMA,-----
IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

c. Tanah yang akan dialihkan dan/atau dipecah harus terlebih dahulu telah dibangun sesuai dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dibuktikan dengan Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SBPMB) yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA.-----

(3) PIHAK PERTAMA dapat menolak memberikan persetujuan apabila tidak memenuhi persyaratan dalam Pasal 10 ayat (2) ;-----

(4) Setelah diterbitkan Surat Persetujuan Peralihan dan/atau pemecahan hak atas tanah oleh PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA atau Pihak yang menerima peralihan wajib membayar biaya administrasi peralihan sebesar 1 % (satu perseratus) dari jumlah UWTO lunas 30 (tiga puluh) tahun yang harus dibayar sesuai tarif yang berlaku pada saat persetujuan peralihan atas luas tanah yang dialihkan ;-----

(5) Surat persetujuan yang disertai bukti-bukti pembayaran sebagai dimaksud ayat (4) Pasal ini menjadi dasar PIHAK KEDUA atau Pihak Penerima peralihan untuk memproses diantaranya :-----

a. Membuat akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT (apabila sudah bersertipikat) dan/atau oleh Notaris (apabila belum bersertipikat),-----

b. Revisi dokumen-dokumen tanah,-----

- Gambar Penetapan Lokasi (PL),-----
- Surat Perjanjian Pengalokasian Tanah (SPJ),-----
- Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKEP),-----
- Fatwa Planologi (FP),-----
- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).-----

atas nama PIHAK YANG MENERIMA PERALIHAN HAK ATAS TANAH tersebut.-----

c. Pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan setempat jika tanah tersebut telah bersertipikat.-----

(6) Apabila PIHAK KEDUA akan mengalihkan hak kepemilikan lokasi tanah kepada pihak lainnya, dalam hal terdapat selisih pembayaran UWTO yang diakibatkan oleh peralihan tersebut, maka selisih pembayaran UWTO tersebut menjadi hak/milik PIHAK PERTAMA.-----

Pasal 11

Dalam hal PIHAK KEDUA sebagai Pengembang yang mengusahakan Kawasan Industri, Kawasan Perumahan, Jasa, Pertokoan / Ruko, untuk memperoleh persetujuan PIHAK PERTAMA guna peralihan hak atas tanah diatas bagian tanah hak pengelolaan, PIHAK KEDUA sebelumnya akan mendapat penilaian dari segi kesiapan teknis dan perencanaan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Fatwa Planologi dan IMB.-----

Perjanjian

I

II

- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB),-----
- (2) Menyelesaikan prasarana lingkungan seperti air, listrik, jalan, tempat parkir, taman dan saluran yang dipersyaratkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 19 Tahun 2016,-----
- (3) Syarat-syarat lain sesuai dengan ketentuan/peraturan berkenaan dengan pembangunan kawasan industri, kawasan perumahan, pertokoan yang telah dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA.-----

Pasal 12

- (1) Peralihan hak atas tanah terjadi karena pewarisan dikecualikan dari ketentuan Pasal 10 Surat Perjanjian ini, dan berkenaan dengan hal tersebut ahli waris dari PIHAK KEDUA tetap wajib memberitahukan / mendaftar kepada PIHAK PERTAMA adanya pewarisan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini guna mendapatkan rekomendasi peralihan hak atas tanah tersebut kepada ahli waris, dan ahli waris demi hukum menggantikan kedudukan pewaris untuk melaksanakan hak dan kewajiban serta tanggung jawab dari pewaris ;-----
- (2) Peralihan tanah terjadi karena pewarisan harus dibuktikan dengan Surat Keterangan Waris dari Instansi yang berwenang.-----

PEMBANGUNAN PHYSIK

Pasal 13

- (1) PIHAK KEDUA wajib untuk mengurus Fatwa Planologi (FP) dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari sejak diterbitkannya Surat Perjanjian ini ;-----
- (2) PIHAK KEDUA dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) wajib untuk memulai aktifitas pembangunan fisik bangunan secara kontinyu ;-----
- (3) PIHAK KEDUA dalam jangka waktu paling lama sejak diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), wajib untuk melaksanakan pembangunan fisik bangunan secara kontinyu sampai dengan selesai, sebagaimana tertuang dalam ketentuan IMB PIHAK KEDUA ;-----
- (4) Yang dimaksud "melaksanakan pembangunan fisik secara kontinyu sampai dengan selesai" adalah melaksanakan pembangunan seluruh pekerjaan fisik bangunan yang terdiri atas pekerjaan struktur (sub structure / pondasi bangunan dan upper structure / badan dan atap bangunan), pekerjaan arsitektur dan pekerjaan Mechanical / Elektrikal sesuai dengan dokumen IMB dan time schedule yang telah disetujui sampai dengan dikeluarkannya SBPMB (Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan) ;-----
- (5) Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat melaksanakan salah satu aktifitas dari ayat (1) dan/atau ayat (2) dan/atau ayat (3) Pasal 13 tersebut diatas, maka pengalokasian tanah batal demi hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 Surat Perjanjian ini. ---

Pasal 14

- (1) Dengan mengingat Pasal 13 guna pengurusan proses Ijin Mendirikan Bangunan, PIHAK KEDUA wajib menyerahkan usulan rencana bangunan kepada PIHAK PERTAMA, yang mana rencana bangunan dimaksud dibuat :-----
- a. berdasarkan Fatwa Planologi yang telah dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA, yang usulannya wajib disampaikan PIHAK KEDUA paling lama 14 (empat belas) hari sejak diterbitkannya perjanjian ini,-----
- b. mengikuti ketentuan teknis yang berlaku di Indonesia,-----
- c. dibuat oleh perencana yang memiliki Surat Ijin Sebagai Perencana (SIBP),-----
- d. dan jika menggunakan perencana dari luar negeri wajib menurut standard yang berlaku di Indonesia dan wajib berpatner dengan perencana Indonesia yang memiliki SIBP.-----

- (2) PIHAK PERTAMA atau PIHAK LAIN yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA, berhak untuk mengadakan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan fisik sesuai IMB dan dalam hal diminta oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA wajib membuat laporan bulanan pelaksanaan pembangunan fisik, sebagaimana layaknya pelaporan dalam pembangunan konstruksi.-----
- (3) Pembangunan fisik yang dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA harus dapat diselesaikan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan-ketentuan IMB, dan jika dalam jangka waktu tersebut tidak terpenuhi dan/atau dilampaui, maka PIHAK KEDUA wajib memperbaharui IMB dan membayar kembali biaya retribusi sesuai dengan tarif yang berlaku pada saat pembaharuan dilakukan.-----
- (4) Dalam hal tidak dipenuhi dan/atau terlampaunya batas waktu yang telah diberikan sebagaimana tersebut dalam ayat (3) pasal ini, PIHAK PERTAMA akan mengirim surat peringatan terlampir faktur perhitungan pembaharuan retribusi IMB yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA.-----

Pasal 15

- (1) PIHAK PERTAMA berdasarkan laporan PIHAK KEDUA bahwa pembangunan fisik sudah selesai dilaksanakan 100 % (seratus persen) sesuai dengan IMB akan mengadakan penelitian dan bilamana telah memenuhi, maka akan dikeluarkan SURAT BUKTI PELAKSANAAN MENDIRIKAN BANGUNAN (SBPMB) oleh PIHAK PERTAMA.-----
- (2) Dalam hal terjadi keterlambatan dalam penyelesaian bangunan fisik sebagai dimaksud pasal 14 ayat (3) perjanjian ini, maka SBPMB baru dapat diterbitkan setelah PIHAK KEDUA membayar pembaharuan retribusi IMB sebagai dimaksud pasal 14 ayat (4) perjanjian ini;-----
- (3) Bangunan/gedung dalam pengertian siap pakai, baru dapat dipergunakan PIHAK KEDUA setelah dikeluarkan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) oleh PIHAK PERTAMA, sesuai dengan peruntukan sebagai dimaksud dalam pasal 4 perjanjian ini.-----

SETELAH BERAKHIRNYA HAK ATAS TANAH YANG DIALOKASIKAN

Pasal 16

- (1) Dengan memperhatikan pasal 6 perjanjian ini pada waktu berakhirnya hak atas tanah dimaksud, baik karena jangka waktunya telah habis dan pemilik alokasi yang sebelumnya tidak bermaksud melanjutkan maupun karena dibatalkan sebagaimana tersebut dalam pasal 17 perjanjian ini maka:-----
- a. semua tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dialokasikan menjadi milik PIHAK PERTAMA,-----

- IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS ARLANGGA
- b. PIHAK KEDUA wajib menyerahkan tanah yang dialokasikan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini dalam keadaan baik kepada PIHAK PERTAMA dengan pengertian :-----
- dikosongkan dari bangunan-bangunan milik PIHAK KEDUA,-----
 - PIHAK KEDUA menjamin bahwa pada saat penyerahan tanah dimaksud tidak dalam ikatan hak tanggungan / jaminan dan macam-macam sitaan, hingga berarti melepaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan hukum dari hal tersebut.-----
- c. pengosongan bidang tanah tersebut diatas, harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak berakhirnya atau dibatalkan, dan sesudah habis jangka waktu tersebut diatas masih terdapat bangunan-bangunan dimaksud maka bangunan-bangunan tersebut jatuh menjadi milik PIHAK PERTAMA.-----
- (2) Disamping hal-hal tersebut diatas, ayat (1) huruf (a,b, dan c) pasal ini, kepada PIHAK KEDUA yang jangka waktu hak atas tanah sebagai dimaksud dalam pasal 6 perjanjian ini berakhir, sepenuhnya dapat pula diberikan kesempatan utama (Hak Utama) untuk mengajukan pembaharuan hak, atas tanah dimaksud, apabila ketentuan-ketentuan / persyaratan-persyaratan dalam perjanjian ini dipenuhi dengan sebaik-baiknya dengan memperhatikan Peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku ;-----
- (3) Permohonan untuk memperoleh pembaharuan hak atas tanah sebagai dimaksud ayat (2) pasal ini, harus diajukan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian hak atas tanah sebagai dimaksud pasal 6 perjanjian ini.-----

CIDERA JANJI (WANPRESTASI)

Pasal 17

- (1) Dalam hal PIHAK KEDUA tidak mampu dan / atau memenuhi kewajibannya yang berarti tidak mampu memenuhi ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang ditetapkan dan disepakati oleh Kedua Belah Pihak dalam Surat Perjanjian ini, serta Surat Pernyataan Kesanggupan yang telah ditandatangani oleh PIHAK KEDUA pada waktu mengajukan permohonan lahan, maka kesempatan menggunakan tanah menjadi gugur yang berakibat batalnya pengalokasian tanah sebagaimana yang dimaksud perjanjian ini ;-----
- (2) Dalam hal pembatalan pengalokasian sebagai dimaksud ayat (1) pasal ini, para pihak sepakat bahwa pembatalan tersebut tanpa harus dimintakan kepada Hakim sebagai dimaksud dalam pasal 1266 KUH Perdata, cukup dibuktikan dengan adanya Wanprestasi.-----

- (1) Akibat dari pembatalan sebagai dimaksud pasal 17 perjanjian ini : _____
- Dicabutnya Surat Keputusan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah oleh PIHAK PERTAMA yang berarti membatalkan pengalokasian tanah kepada PIHAK KEDUA. _____
 - Apabila pembayaran UWTO telah dilakukan oleh PIHAK KEDUA, jumlah UWTO atas selisih waktu yang belum terpakai tidak dikembalikan kepada PIHAK KEDUA dan menjadi milik PIHAK PERTAMA. _____
- (2) Apabila PIHAK KEDUA karena sesuatu hal atau dengan alasan apapun membatalkan alokasi tanah yang telah diberikan oleh PIHAK PERTAMA, maka jumlah pembayaran UWTO telah dilaksanakan secara PIHAK KEDUA, apabila masih terdapat selisih waktu yang belum terpakai tidak menjadi kewajiban PIHAK PERTAMA untuk mengembalikan selisih UWTO tersebut kepada PIHAK KEDUA. _____
- (3) Biaya-biaya apapun yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA dalam penyiapan dan pembangunan diatas tanah tersebut tidak menjadi beban PIHAK PERTAMA yang harus dikembalikan kepada PIHAK KEDUA. _____

LAIN - LAIN Pasal 19

- (1) Segala jenis dan bentuk pajak atas tanah dan bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah merupakan beban PIHAK KEDUA. _____
- (2) PIHAK KEDUA wajib memenuhi dan mengikuti segala Peraturan Perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan Pemerintah Republik Indonesia serta peraturan / ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA. _____

FORCE MAJEURE Pasal 20

- (1) Peninjauan kembali terhadap Surat Perjanjian ini akan diadakan, apabila terjadi hal-hal force majeure (bencana alam, perubahan ketentuan / peraturan Pemerintah dalam keadaan perang atau kekacauan wilayah yang sama sekali diluar kekuasaan KEDUA BELAH PIHAK). _____
- (2) Dalam hal timbul force majeure, masing-masing PIHAK memberitahukan kepada Pihak lainnya secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 3 x 24 Jam. _____

PERSELISIHAN Pasal 21

- (1) Setiap perselisihan yang timbul dari dan / atau ada hubungannya dengan Surat Perjanjian ini akan diusahakan penyelesaiannya secara musyawarah terlebih dahulu sebelum diselesaikan dihadapan Pengadilan Negeri yang berwenang. _____

Perjanjian

I

II

(2) Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, kedudukan yang tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam.-----

IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

P E N U T U P

Pasal 22

- (1) Ketentuan-ketentuan dan/atau syarat-syarat yang mengikat KEDUA BELAH PIHAK sebelum perjanjian ini ditandatangani tetap berlaku, sepanjang isinya tidak bertentangan dan/atau tidak menyimpang dari Surat Perjanjian ini ;-----
- (2) Apabila salah satu pasal atau kalimat didalam perjanjian ini ternyata isinya bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan, maka pasal atau kalimat yang dimaksud dinyatakan tidak berlaku dan bagian pasal lainnya tetap berlaku ;-----
- (3) Naskah asli Surat Perjanjian ini dibuat dalam Bahasa Indonesia, karena itu hanya naskah yang berbahasa Indonesia yang berlaku dan mengikat Kedua Belah Pihak sebagai penafsiran tanpa menghiraukan terjemahan-terjemahan yang dibuat dalam Bahasa Asing lainnya ;-----
- (4) Hal-hal yang mungkin timbul dan belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur dan/atau ditetapkan kemudian berdasarkan musyawarah dan mufakat diantara Kedua Belah Pihak (PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA) ;-----
- (5) Bilamana dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dan/atau kekurangan dalam Surat Perjanjian ini, maka akan diadakan perubahan dan/atau penyempurnaan sebagaimana mestinya.-----

Demikian Surat Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) diatas kertas yang bermeterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama serta ditandatangani oleh KEDUA BELAH PIHAK pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tersebut diatas.-----

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA
OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH
INDUSTRI PULAU BATAM
A.N. K E T U A
DEPUTI OPERASI

BENYAMIN BALUKH.